PERIZIA DI STIMA
PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE
DELLE QUOTE DELLA SOCIETÀ

[redacted]

Estremi della società:

[redacted]

con sede in Via Marosticana, 6/8 36100 Vicenza (VI)
Codice Fiscale e N° Iscrizione Registro Imprese 00825180243
Partita IVA 02487200244
REA – VI 236078

CTU nominato:
Dott.ssa Debora Rubini
Dottore Commercialista
Iscrizione ODCEC – VI n. 727 A
Revisore Legale
Contra' San Marco, 39 36100 – Vicenza
Tel. 0444/325528
Mail: drubini@sistemaprofessionisti.it
Pec: debora.rubini@odcec.vicenza.legalmail.it

Firmato Da: RUBINI DEBORA Emesso Da: InfoCamere Qualified Electronic Signature CA Serial#: 18cc76

Indice

Capitolo 1.Conferimento e natura dell'incarico **3**

1. Conferimento dell'incarico 3
2. Natura dell'incarico 5

Capitolo 2.Metodologie di stima del Capitale Economico **7**

3. Criteri di valutazione 7
4. Il metodo fondamentale 9
5. I metodi alternativi 12
6. Scelta metodologica valutativa 16

Capitolo 3."[redacted]" **18**

7. La storia e le caratteristiche della società 18

Capitolo 4.Situazione Patrimoniale dell'azienda ed evidenziazione delle rettifiche **26**

8. La situazione contabile di riferimento 26
9. La valutazione delle singole poste patrimoniali 28
10. Il Patrimonio Netto Rettificato risultante 33
11. Inoltro bozza CTU ed osservazioni 37

Capitolo 5.Conclusioni **38**

12. Conclusioni 38

Firmato Da: RUBINI DEBORA Emesso Da: InfoCamere Qualified Electronic Signature CA Serial#: 18cc76

Capitolo 1. Conferimento e natura dell'incarico

1. Conferimento dell'incarico

In data 06/03/2024 nell'ambito del procedimento n. 161/2024 RG il GE del Tribunale di Vicenza – Prima Sezione Civile Dott.ssa Rosato Maria Antonietta nominava la sottoscritta quale CTU e Custode delle partecipazioni societarie detenute dal Sig. nella società "[redacted]

Successivamente, in data 26/03/2024 veniva sospesa temporaneamente l'attività di custodia affidata alla sottoscritta e successivamente revocata atteso la nomina precedente del Dr. quale custode delle quote societarie del Sig. (decreto n. RGNR e Nr. RG GIP, emesso in data 09/07/2018).

Infine, in data 02/10/2024 il GE del Tribunale di Vicenza – Prima Sezione Civile Dott.ssa Rosato Maria Antonietta formulava il seguente quesito:

"Dica lo stimatore, esaminati gli atti e di documenti del procedimento, acquisita tutta la documentazione utile o solo necessaria presente presso gli uffici pubblici in generale e la Camera di Commercio in particolare, sentiti gli amministratori della società le cui quote sono state pignorate, visionati i libri sociali tenuti dalla società, prese le opportune informazioni presso l'Agenzia delle Entrate, INPS INAIL o altri Istituti pubblici sull'esistenza e l'ammontare di eventuali debiti della società non risultanti dai libri contabili, il presumibile valore di realizzo ad oggi derivante dalla vendita delle quote sociali oggetto di pignoramento".

Il GE fissava l'udienza del 26/02/2025 per l'esame della stima. Successivamente, attesa la necessità di verificare il completamento dell'accordo transattivo (del 2022) con un pool di banche per la definizione stragiudiziale della propria esposizione debitoria, accordo che prevedeva il pagamento dell'ultima rata di euro 250.000 con scadenza 31.01.2025 e lo stralcio del debito residuo, nonché l'aggiornamento della perizia di stima degli immobili, in data 29/11/2024 la sottoscritta CTU richiedeva un differimento del termine per la conclusione del proprio lavoro, e nello specifico:

- ✓ sino al 19/05/2025 (originario 19/01/2025) per trasmettere alle Parti costituite la bozza di relazione;

Firmato Da: RUBINI DEBORA Emesso Da: InfoCamere Qualified Electronic Signature CA Serial#: 18cc76

- ✓ sino al 03/06/2025 (originario 03/02/2025) per trasmettere dalle parti al CTU eventuali osservazioni sulla bozza di elaborato peritale inviata dal CTU;
- ✓ sino al 18/06/2025 (originario 18/02/2025) per il deposito telematico della relazione peritale.

In data 05.12.2024, veniva accolta l'istanza con provvedimento da parte del GE Dott.ssa Rosato Maria Antonietta.

La suddetta GE Dott.ssa Rosato Maria Antonietta, dunque, ha designato la sottoscritta Dott.ssa Debora Rubini, nata a Vicenza (VI), il 26/04/1970, Codice Fiscale RBNDBR70D66L840Z, Dottore Commercialista iscritto all'Albo della Circoscrizione del Tribunale di Vicenza al numero 727 A, Revisore Legale iscritta al Registro tenuto presso il MEF, Consulente Tecnico d'Ufficio iscritta all'Albo dei CTU presso il Tribunale Ordinario di Vicenza dal 06/03/2024 al n. 581, domiciliata in Vicenza (VI), Contra' San Marco, 39, affinché nella sua qualità di *esperto*, proceda alla stima di cui al quesito.

La sottoscritta Dott.ssa Debora Rubini dichiara inoltre:

- di non avere alcun interesse nei confronti di "[redacted]", né nei confronti delle parti in causa, né di avere posizioni in conflitto o altri interessi personali nell'operazione che possano mettere in dubbio l'indipendenza di giudizio e l'obiettività;
- di non versare in alcuna delle cause di ineleggibilità e decadenza di cui all'art. 2399 c.c.;
- di non aver prestato attività di lavoro subordinato o autonomo in favore di "[redacted]", né di aver mai partecipato agli organi amministrativi o di controllo della stessa;
- di non essere legato ai consulenti che assistono la società "[redacted]" da rapporti di natura personale o professionale tali da compromettere l'indipendenza del giudizio;
- di non vantare crediti nei confronti delle società.

Firmato Da: RUBINI DEBORA Emesso Da: InfoCamere Qualified Electronic Signature CA Serial#: 18cc76

2. *Natura dell'incarico*

La presente perizia viene redatta al fine di identificare il valore di presumibile realizzo della quota di proprietà del Sig. all'interno della società "[redacted]", nel più ampio ambito di un'azione risarcitoria promossa nei confronti del medesimo Sig. da più soggetti.

Il perimetro valutativo sarà dunque l'interezza del patrimonio corrente della società, valutato mediante l'utilizzo del criterio o dei criteri che lo scrivente esperto riterrà maggiormente idonei all'effettuazione della stima.

Come meglio verrà precisato nel seguito della corrente perizia, la società risulta proprietaria di diversi beni immobili, per i quali si è resa necessaria la stima specifica di tale componente da parte di una società all'uopo specializzata, ovvero

Lo scrivente ritiene opportuno fare presente che le conclusioni contenute nella corrente relazione di stima devono essere interpretate alla luce dei seguenti presupposti e delle limitazioni nel seguito riepilogate:

- la valutazione è stata fatta sulla base della consistenza dei beni e altre attività e passività riferibili alla società "[redacted]", valutati avendo a riferimento la documentazione contabile ed extracontabile ed ove possibile elaborati peritali specifici di terze parti;
- la società "[redacted]" non ha predisposto un piano economico/patrimoniale/finanziario fondato su elementi di previsione ragionevolmente ipotizzabili, stante il contesto di instabilità economica;
- la stima che risulterà dal corrente elaborato non tiene ovviamente conto del verificarsi di eventi straordinari o imprevedibili (ad es. nuove normative di settore, variazioni della normativa fiscale ad oggi ignote, modificazioni negli scenari politici e sociali);
- sebbene la stima debba considerarsi accurata e completa da un punto di vista sostanziale e tecnico, nulla di quanto contenuto nella relazione deve considerarsi una promessa od una rappresentazione certa di risultati futuri della società "[redacted]";
- tutte le informazioni che costituiscono il supporto qualitativo e quantitativo della presente relazione sono state fornite dalla società "[redacted]" o dai suoi consulenti;

Firmato Da: RUBINI DEBORA Emesso Da: InfoCamere Qualified Electronic Signature CA Serial#: 18cc76

- la scrivente, pur avendo adottato tutte le precauzioni per un'attenta valutazione dei dati, dei documenti e delle informazioni a disposizione e, pur avendo svolto l'incarico con diligenza, professionalità e indipendenza di giudizio, non avendo effettuato alcun *audit* o *due diligence* sui dati forniti, non risponde della completezza, accuratezza, attendibilità e rappresentatività di tali dati, documenti e informazioni;
- la determinazione del valore di presumibile realizzo della quota di proprietà del Sig. nella società "[redacted]" è stata effettuata con riferimento al 31/01/2025;
- le conclusioni cui si è pervenuti sono basate sul complesso delle valutazioni contenute nella relazione e, pertanto, nessuna parte della stessa potrà comunque essere utilizzata disgiuntamente rispetto al documento nella sua interezza.

*** ***

Per definire il perimetro dell'indagine svolta possiamo così enucleare:

- trattasi di società immobiliare, i numerosi beni immobili costituiscono il principale asset della società; tali immobili, ai fini della predisposizione del bilancio d'esercizio, sono annualmente oggetto di stima da parte della società di valutazione effettuata da Ciò premesso, la valorizzazione risente in modo significativo del valore attribuito agli immobili stessi;
- l'andamento delle vendite future e la realizzazione di detto valore risentono, anche in modo significativo, del mercato e dei valori di realizzo nonché dell'arco temporale;
- il valore di riferimento della presente valorizzazione è al 31.01.2025, data in cui, come detto in precedenza, si è perfezionata con un pool di banche la definizione stragiudiziale della propria esposizione debitoria (infatti al 31.01.2025 non si rileva più alcun debito con gli istituti di credito).

Firmato Da: RUBINI DEBORA Emesso Da: InfoCamere Qualified Electronic Signature CA Serial#: 18cc76

Capitolo 2. Metodologie di stima del Capitale Economico

3. Criteri di valutazione

La presente perizia viene espressamente redatta ai fini della determinazione del valore di presumibile realizzazione delle quote di proprietà del Sig. nella società "[redacted]".

A tal fine, dunque, verrà stimato il capitale economico corrente della società "[redacted]".

Il patrimonio di una società, per concorde opinione della dottrina economico aziendale, non è una "*quantità misura*", cioè oggettivamente misurabile, ma una "*quantità astratta*" variamente configurabile nel suo valore in funzione delle ipotesi e delle assunzioni che vengono effettuate al momento della sua stima.

Anche volendo limitare l'analisi alle configurazioni di valore che occorre stimare quando ci si confronti con un'operazione straordinaria, si rileva che almeno due sono le configurazioni del capitale idealmente determinabili:

- il valore economico del capitale inteso come il valore di un'azienda risultante dall'attualizzazione dei flussi economico finanziari attesi dalla gestione aziendale;
- il valore di acquisizione inteso come il valore soglia oltre il quale, nell'ottica di uno specifico soggetto acquirente, l'acquisizione cessa di essere conveniente, determinato sommando al valore dell'azienda *stand-alone*, il valore dei benefici futuri attesi divisibili e indivisibili, generali e particolari, che lo specifico acquirente può ritrarre per effetto dell'acquisizione del controllo dell'impresa.

Con riguardo alle metodologie di stima del valore economico di un'azienda, si osserva che è concorde opinione della dottrina che il valore economico di un'attività imprenditoriale sia funzione della sua capacità di produrre ritorni economici per l'investitore in capitale di rischio.

Ne consegue che il metodo di stima del valore economico del capitale di un'azienda dovrebbe essere fondato sull'attualizzazione dei ritorni che la stessa potrà produrre in futuro.

Tali ritorni potranno essere variamente espressi e rappresentati, in relazione alle caratteristiche dell'azienda e dei suoi processi produttivi. In particolare, in funzione della natura del flusso preso in considerazione (reddituale o finanziario) e della sua tipologia

Firmato Da: RUBINI DEBORA Emesso Da: InfoCamere Qualified Electronic Signature CA Serial#: 18cc76

(flusso operativo o flusso netto), il metodo di attualizzazione dei flussi può essere articolato in due distinte formule valutative: la formula reddituale, quando si attualizzano redditi (operativi o netti); la formula finanziaria, quando si attualizzano flussi di cassa (netti disponibili ovvero operativi).

Il metodo di attualizzazione dei flussi (cd. *Metodo fondamentale*), pur essendo l'unico razionale (in quanto coerente con la logica sottostante alla nozione di valore economico) e universale (in quanto, da una parte, di condivisa applicazione in ambito nazionale e internazionale, e dall'altra parte, utilizzabile per tutti i fini che riguardano le valutazioni d'imprese), può tuttavia rivelarsi di applicazione assai complessa a causa delle difficoltà insite, da un lato, nella formulazione delle previsioni in ordine ai ritorni economico-finanziari che l'impresa si prevede sarà in grado di produrre nel medio-lungo termine e, dall'altro, nella scelta dei parametri che concorrono a formare il tasso di attualizzazione.

Tali difficoltà, quando privano l'applicazione del metodo fondato sull'attualizzazione dei flussi dei connotati di razionalità, obiettività e generalità – intesi nel senso che viene loro attribuito dalla dottrina prevalente in materia[1] –, portano la prassi valutativa a suggerire l'applicazione di metodologie alternative al metodo di attualizzazione dei flussi, basate sulla valorizzazione delle consistenze patrimoniali dell'impresa.

Di qui, l'applicazione di una serie di *metodologie alternative* a quella puramente reddituale o finanziaria che, giacché basano la determinazione del valore del capitale prevalentemente sul patrimonio aziendale, sono denominate metodi patrimoniali o metodi misti patrimoniali-reddituali.

Va precisato che, talora, la stima del valore economico del capitale viene effettuata anche mediante l'impiego di metodologie che utilizzano parametri di mercato, nel presupposto che il prezzo di un'attività economica non si discosti dal suo valore economico. In questo caso i metodi di valutazione vengono denominati metodi diretti o metodi dei multipli di mercato.

[1] Secondo la prevalente dottrina i termini sopra esposti assumono il seguente significato: *razionalità*: la stima del valore del capitale economico deve derivare da un processo logico, chiaro e convincente e, come tale, largamente condivisibile; *obiettività (o dimostrabilità)*: il processo di valutazione deve essere fondato su dati affidabili, credibili e controllabili; *generalità (o neutralità)*: la stima del valore economico del capitale deve prescindere da effetti contingenti di domanda e offerta, dalle caratteristiche delle parti interessate alla negoziazione e dalla forza contrattuale e abilità negoziale che esse esprimono.

Firmato Da: RUBINI DEBORA Emesso Da: InfoCamere Qualified Electronic Signature CA Serial#: 18cc76

Nel seguito vengono brevemente illustrati il metodo fondamentale e i principali metodi alternativi, in modo da definirne, pur in estrema sintesi, caratteristiche e modalità applicative.

4. Il metodo fondamentale

Il metodo fondamentale eguaglia il valore economico di un complesso aziendale al valore attuale dei flussi (reddituali o finanziari) ottenibili dall'impresa per l'intera durata della sua vita economica stimata.

Il metodo in esame si distingue in metodo fondato sull'*equity approach to valuation* e metodo basato sull'*entity approach to valuation* a seconda che la formula di valutazione sia mirata alla stima, in via diretta e immediata, del capitale proprio investito dagli azionisti (*equity*) o del capitale investito nell'attività aziendale (*firm value*). In quest'ultimo caso, la stima del capitale economico si ottiene sottraendo al *firm value* il valore di mercato della posizione finanziaria netta.

La formula di valutazione del capitale economico di un complesso aziendale basata sul metodo fondamentale di tipo *equity* è la seguente:

$$\boldsymbol{W = \sum_{t=1}^{n} Fl_t(1+i)^{-t} + VT(1+i)^{-n} + VBA}$$

dove:

$\boldsymbol{W}$ è il valore economico del complesso aziendale oggetto di stima;

$\boldsymbol{\sum_{t=1}^{n} Fl_t(1+i)^{-t}}$ è la somma del valore attuale dei flussi netti attesi (Fl_t) per il periodo di previsione esplicita (nel primo flusso è ricompreso il valore della liquidità iniziale);

$\boldsymbol{VT(1+i)^{-n}}$ è il valore terminale (VT) del complesso aziendale oggetto di stima, attualizzato alla data di riferimento della valutazione;

$\boldsymbol{i}$ è il tasso di attualizzazione dei flussi netti attesi;

$\boldsymbol{VBA}$ è il valore dei beni accessori.

La formula di valutazione del capitale economico di un complesso aziendale basata sui metodi fondamentali di tipo *entity* più diffusa è la seguente:

Firmato Da: RUBINI DEBORA Emesso Da: InfoCamere Qualified Electronic Signature CA Serial#: 18cc76

$$\boldsymbol{W = \sum_{t=1}^{n} Flgop_t(1+wacc)^{-t} + VT(1+wacc)^{-n} - Pfn + VBA}$$

Dove:

W è il valore del capitale economico del complesso aziendale oggetto di stima;

$\sum_{t=1}^{n} \frac{Flgop_t}{(1+wacc)^t}$ è la somma del valore attuale dei flussi della gestione operativa attesi ($Flogop_t$) per il periodo di previsione esplicita;

$\boldsymbol{VT(1+wacc)^{-n}}$ è il valore terminale (VT) del complesso aziendale oggetto di stima attualizzato alla data di riferimento della valutazione;

wacc è il tasso di attualizzazione dei flussi della gestione operativa;

Pfn è il valore di mercato della posizione finanziaria netta del complesso aziendale oggetto di stima;

VBA è il valore dei beni accessori.

La stima del valore economico di un complesso aziendale con il metodo fondamentale, sia esso di tipo *equity* oppure *entity*, richiede che siano definiti: (a) i flussi attesi (reddituali o finanziari) relativi al periodo di previsione esplicita; (b) il tasso di attualizzazione dei flussi; (c) il valore terminale del complesso aziendale.

Per quanto attiene alla *stima dei flussi attesi per il periodo di previsione esplicita* (di cui alla lettera a) si fa presente che essa può essere effettuata secondo una delle seguenti alternative:

- i redditi oppure i *cash flow* attesi sono calcolati in relazione ai risultati economici e finanziari realizzati dal complesso aziendale oggetto di valutazione in un congruo periodo di tempo antecedente alla data di riferimento della valutazione, opportunamente normalizzati, ri-espressi in moneta riferita alla data di valutazione e mediati, ovvero estrapolati, a seconda che si ritenga che, in futuro, il complesso aziendale sarà in grado di produrre un flusso di redditi / cash flow in linea con i risultati passati ovvero con l'andamento registrato nel periodo storico considerato;
- i redditi / *cash flow* attesi sono calcolati sulla base dei valori prospettici risultanti da piani e programmi pluriennali predisposti dal management aziendale.

Firmato Da: RUBINI DEBORA Emesso Da: InfoCamere Qualified Electronic Signature CA Serial#: 18cc76

Per quanto attiene alla stima del *tasso di attualizzazione* (aspetto di cui alla lettera b), si fa presente che, per il principio di coerenza tra flussi e tassi, ove si debbano attualizzare *flussi netti* (nominali o reali) essi andranno scontati al tasso di remunerazione del capitale proprio (nominale o reale); di converso, ove si debbano attualizzare *flussi operativi* (nominali o reali), essi andranno scontati al costo medio ponderato del capitale (nominale o reale).

Il costo del capitale proprio può essere stimato secondo molteplici approcci. Tra questi, uno dei più diffusi nella prassi valutativa è il c.d. metodo del "*build up approach*" per il quale il tasso di attualizzazione è così determinato:

$$\boldsymbol{i = i_1 + i_2 + scr}$$

dove:

i è il tasso di attualizzazione;

i_1 è il tasso *risk free* o tasso di rendimento d'investimenti sostanzialmente privi di rischio;

i_2 è il premio per il rischio calcolato con la tecnica del CAPM (*Capital Asset Pricing Model*). Secondo tale metodica valutativa, il premio per il rischio viene determinato moltiplicando il *beta-factor (β)* (che rappresenta la misura del rischio operativo e finanziario del complesso aziendale) per il premio medio di mercato (dato dalla differenza tra il rendimento medio atteso del mercato azionario – R_m – e il rendimento medio atteso degli investimenti privi di rischio – i_1:

$$\boldsymbol{i_2 = \beta(R_m - i_1)}$$

scr è una maggiorazione del tasso connessa al fatto che l'investimento in una specifica attività, anziché in un portafoglio di titoli, non consente di eliminare il rischio diversificabile. Tale maggiorazione del tasso è atta a fronteggiare rischi specifici del complesso aziendale, legati alla tipologia di attività svolta, ai luoghi dove essa è esercitata, alla concentrazione della clientela, e così via.

In ordine alla stima del costo medio ponderato del capitale (*weighted averaged cost of capital*) WACC, si fa presente che la formula di determinazione del *wacc* più diffusa nella prassi valutativa, coerente con una configurazione di *flusso al netto delle imposte teoriche*, è la seguente:

Firmato Da: RUBINI DEBORA Emesso Da: InfoCamere Qualified Electronic Signature CA Serial#: 18cc76

$$wacc = \frac{S}{B+S} r_s + \frac{B}{B+S} r_b(1-t)$$

Dove:

wacc è il costo medio ponderato del capitale;

r_s è il costo del capitale proprio, calcolato secondo la tecnica dianzi illustrata;

$r_b(1-t)$ è il costo del capitale di credito, al netto delle imposte, da determinare avendo quale parametro di riferimento il costo dei debiti finanziari del complesso aziendale oggetto di stima, ovvero utilizzando, quale *proxy*, il costo dei finanziamenti d'imprese aventi analogo grado di rischio;

$\frac{S}{B+S}$ e il suo complemento $\frac{B}{B+S}$ rappresentano rispettivamente il peso del capitale proprio e del capitale di credito sul valore delle attività aziendali.

Per quanto concerne la stima del *valore terminale* (VT) del complesso aziendale (aspetto di cui alla lettera c), si fa presente che VT può essere determinato in diversi modi, tra i quali i due più utilizzati sono i seguenti:

- VT è calcolato come valore attuale di un flusso (reddituale o finanziario) crescente, in perpetuo, ad un tasso di crescita *g*, funzione della capacità dell'impresa di mantenere un vantaggio competitivo sostenibile sul mercato, della presenza di barriere all'entrata nel settore, della crescita attesa dell'economia in generale e dei settori nei quali il complesso aziendale da valutare opera e così via;
- VT è calcolato sulla base di metodologie alternative a quelle fondate sui flussi, quali ad esempio i metodi diretti. Talora, in relazione alle caratteristiche specifiche del *business* oggetto di valutazione, è possibile fare riferimento a valori di VT determinati in ipotesi di liquidazione ovvero di non continuazione dell'attività aziendale secondo le modalità indicate nell'arco di previsione esplicita dei flussi.

5. I metodi alternativi

I metodi alternativi stimano il valore economico del capitale sulla base della consistenza patrimoniale dell'azienda alla data di valutazione, eventualmente rettificata per tenere conto della sua capacità di generare redditi superiori o inferiori a quelli congrui rispetto al capitale investito nell'attività economica.

Firmato Da: RUBINI DEBORA Emesso Da: InfoCamere Qualified Electronic Signature CA Serial#: 18cc76

Si distinguono in metodi patrimoniali puri o metodi misti patrimoniali-reddituali.

Nei metodi patrimoniali puri (o metodi *asset based*), la stima del valore economico di un complesso aziendale è fondata sul valore corrente del patrimonio netto dell'impresa eventualmente comprensivo anche del valore economico dei beni immateriali non contabilizzati.

Ai fini dell'applicazione del metodo patrimoniale (comprensivo o meno dei beni immateriali non contabilizzati) occorre:

- individuare i beni facenti parte del complesso aziendale;
- stimare il valore corrente degli stessi e, conseguentemente, le rettifiche da apportare al valore contabile delle attività e passività iscritte nella situazione patrimoniale di riferimento;
- determinare il patrimonio netto rettificato, eventualmente comprensivo dei beni immateriali non contabilizzati, sommando algebricamente il valore corrente delle attività e delle passività, oppure rettificando il patrimonio netto contabile in aumento o in diminuzione delle plusvalenze / minusvalenze risultanti dalla differenza tra valore corrente e valore contabile dei singoli cespiti;
- verificare che la redditività implicita del complesso aziendale sia in linea con la remunerazione congrua del capitale in esso investito. In assenza di tale condizione, infatti, si deve apportare una correzione reddituale (positiva o negativa) al valore di natura patrimoniale in modo tale da apprezzare, nella dovuta misura, il *goodwill/badwill* aziendale. Nello svolgimento di tale verifica appare opportuno che i beni accessori – eventualmente presenti nel patrimonio del complesso aziendale oggetto di stima – vengano stimati autonomamente rispetto al valore del patrimonio operativo del complesso aziendale.

I metodi misti di valutazione del capitale economico costituiscono una mediazione tra i metodi patrimoniali e i metodi fondati su grandezze flusso (segnatamente i metodi reddituali).

La caratteristica di questi procedimenti è quella di determinare il valore dell'azienda ponderando la componente patrimoniale (rappresentata dal patrimonio netto *aggiustati* a valori correnti ed eventualmente comprensivo del valore economico dei beni immateriali

Firmato Da: RUBINI DEBORA Emesso Da: InfoCamere Qualified Electronic Signature CA Serial#: 18cc76

non contabilizzati) e la componente reddituale della gestione rappresentata dal sovra/sotto reddito atteso.

La formula di valutazione del capitale economico con il metodo misto patrimoniale-reddituale con stima autonoma dell'avviamento – che rappresenta il metodo misto patrimoniale-reddituale maggiormente diffuso nella prassi valutativa – è la seguente:

$$\boldsymbol{W = K' + CR}$$

Dove:

W è il valore economico dell'azienda alla data convenzionalmente assunta quale riferimento temporale;

K' è il valore del patrimonio netto rettificato dell'azienda;

CR è il valore della correzione reddituale.

Con riguardo alla stima dei parametri della formula di valutazione, si precisa quanto segue.

La stima del valore del patrimonio netto rettificato (K') segue le stesse logiche esposte in sede di illustrazione del metodo patrimoniale puro.

La determinazione del valore della correzione reddituale (*CR*) è di solito effettuata sulla base della seguente formula:

$$\boldsymbol{Goodwill\ (CR) = (R - Ki)\ a_{n\neg i'}}$$

Per quanto concerne la stima dei parametri della formula valutativa, si precisa quanto segue:

- il reddito prospettico dell'azienda (R) può essere stimato facendo riferimento a metodologie di stima del valore dei redditi attesi analoghe a quelle che sono utilizzate per il calcolo dei flussi di reddito impiegabili per la determinazione del valore economico di un compendio imprenditoriale con il metodo reddituale;
- la remunerazione congrua del capitale proprio investito nell'attività economica (*Ki*) può essere stimata moltiplicando il patrimonio netto rettificato, calcolato secondo le logiche in precedenza esposte, per il tasso di remunerazione congrua del capitale proprio investito nell'attività (*i*). Ai fini della stima di tale tasso di attualizzazione si rinvia a quanto esposto in precedenza;

Firmato Da: RUBINI DEBORA Emesso Da: InfoCamere Qualified Electronic Signature CA Serial#: 18cc76

- il tasso di attualizzazione *i* della correzione reddituale – che rappresenterà un sovrareddito o un sottoreddito se, rispettivamente, *R* è maggiore o minore di *Ki* – può essere calcolato secondo diverse tecniche. In particolare, *i* può essere eguagliato al tasso di rendimento del capitale proprio ovvero può essere fatto pari al tasso di remunerazione del puro compenso finanziario. Una buona approssimazione può essere costituita dal *Wacc*;
- la durata della correzione reddituale *n* è riferita ad un periodo limitato di tempo, nel presupposto che le condizioni generatrici di extra redditi non possano durare a tempo indeterminato, ma siano destinate, entro un arco di tempo ragionevole, ad estinguersi. Nella prassi professionale, il periodo di durata limitata della correzione reddituale è stato, spesso, indicato in 3 – 5 anni. Pur in considerazione del fatto che un maggiore peso della componente reddituale avvicinerebbe il metodo patrimoniale reddituale (o metodo del patrimonio netto rettificato con stima autonoma dell'avviamento) al *metodo fondamentale*, aumentandone dunque la *razionalità*, la predisposizione di piani economici per periodi superiori a 3 – 5 anni comporterebbe una riduzione dell'*affidabilità*, della *dimostrabilità* dei dati e dunque, in ultima ratio, l'*obiettività*.

Nell'ambito dei metodi alternativi, talora, si annoverano anche, come già accennato, metodologie di stima basate sui prezzi di mercato di società i cui titoli sono oggetto di negoziazione sui mercati regolamentati ovvero di transazioni tra parti indipendenti (c.d. *metodi di mercato*). Sebbene sotto un profilo concettuale tali metodologie non portino all'individuazione del valore economico di un'attività, ma piuttosto alla stima del suo "*prezzo probabile*" – intendendosi con tale espressione il prezzo al quale ragionevolmente si potrebbe ritenere di negoziare l'impresa oggetto di valutazione –, questi metodi vengono talora impiegati in affiancamento al metodo principale prescelto dallo stimatore. I metodi di mercato stimano il capitale economico di un complesso aziendale sulla base del valore di mercato (eventualmente rapportato a grandezze ritenute espressive del valore d'impresa) di complessi aziendali giudicati comparabili a quello oggetto di valutazione. Le metodologie in esame si distinguono in metodi fondati sull'*equity approach to valuation* e metodi basati sull'*entity approach to valuation* a seconda che la formula di valutazione sia mirata alla stima, in via diretta e immediata, del capitale proprio investito dagli azionisti (*equity*) o del capitale investito nell'attività aziendale

Firmato Da: RUBINI DEBORA Emesso Da: InfoCamere Qualified Electronic Signature CA Serial#: 18cc76

(*firm value*). In quest'ultimo caso, la stima del capitale economico si ottiene sottraendo al *firm value* il valore di mercato della posizione finanziaria netta.

La formula di valutazione del capitale economico di un complesso aziendale basata su metodi diretti di tipo *equity* è la seguente:

$$\boldsymbol{W = Molt_s * k_t + VBA = \left(\frac{P}{k}\right)_s * k_t + VBA}$$

Dove:

$\boldsymbol{W}$ è il valore economico del complesso aziendale oggetto di stima;

$\boldsymbol{Molt_s}$ ovvero $\left(\frac{P}{k}\right)_s$ è il moltiplicatore costruito in relazione a un campione di imprese comparabili al complesso aziendale oggetto di stima;

$\boldsymbol{k_t}$ è il valore della grandezza ritenuta espressiva del valore del complesso aziendale, da individuare in coerenza con il denominatore del moltiplicatore;

VBA è il valore dei beni accessori.

La formula di valutazione del capitale economico di un complesso aziendale basata sui metodi diretti di tipo *entity* è la seguente:

$$\boldsymbol{W = Molt_s * k_t - Pfn_t + VBA = \left(\frac{P + Pfn}{k}\right)_s * k_t + VBA}$$

Che si differenzia dalla precedente formula unicamente per il fatto di sottrarre al valore *entity* la posizione finanziaria netta.

6. Scelta metodologica valutativa

Ai fini dell'assolvimento dell'incarico conferito, la sottoscritta ritiene che il metodo che maggiormente è più rispondente al caso specifico (società immobiliare) consentendo di determinare il valore di presumibile realizzazione delle quote di proprietà del Sig. "[redacted]" sia quello del ***Metodo del Patrimonio Netto Rettificato con evidenziazione delle Plus/Minusvalenze Latenti nettate del relativo effetto fiscale***.

L'adozione di tale metodo trova ragione nel fatto che il **metodo del patrimonio netto rettificato** con rilevazione delle plus e minusvalenze latenti sulle singole categorie di cespiti ma senza l'evidenziazione dell'avviamento commerciale, costituisce l'alternativa logico – tecnica di maggiore affidabilità nell'ambito della valutazione di una società che

Firmato Da: RUBINI DEBORA Emesso Da: InfoCamere Qualified Electronic Signature CA Serial#: 18cc76

operi nel settore specifico della "[redacted]" ovvero quello immobiliare di gestione con locazione di immobili propri e/o compravendita degli stessi.
Stanti gli oscillanti andamenti del mercato immobiliare ed i rendimenti poco più che positivi della locazione, non si ritiene che possano essere considerate metodologie che pongono maggiormente l'accento sulla generazione di redditi o flussi prospettici, o che evidenzino autonomamente l'esposizione di un avviamento commerciale.
Tale possibilità, peraltro, risulterebbe di difficile se non impossibile applicazione tecnica stante l'assenza di un *business plan* redatto dall'organo amministrativo su cui basarsi per le determinazioni prospettiche.

In pratica, l'Esperto dovrà, partendo da una situazione patrimoniale che possa ritenersi adeguatamente rappresentativa e che individui correttamente gli assets e le passività di riferimento del patrimonio della "[redacted]", considerarle analiticamente ed esaminarle sia nel loro aspetto qualitativo che quantitativo, sostituendo i valori contabili con i *fair value* delle attività e passività iscritte in detta situazione patrimoniale.

Una volta completata l'individuazione delle plusvalenze e minusvalenze latenti rispetto ai valori contabili, occorrerà calcolare sulla loro somma algebrica "*l'effetto fiscale potenziale*" derivante da una loro auspicabile realizzazione ai valori come prima determinati.

Firmato Da: RUBINI DEBORA Emesso Da: InfoCamere Qualified Electronic Signature CA Serial#: 18cc76

Capitolo 3. "[redacted]"

7. La storia e le caratteristiche della società

La società "[redacted]" è stata costituita in data 27/06/1982 e risulta iscritta al Registro delle Imprese di Vicenza dalla data del 12/12/1995. La società ha sede in Vicenza (VI), Via Marosticana, 6/8.

Sin dalla propria costituzione la società ha esercitato l'attività di locazione immobiliare di beni immobili propri con codice ATECO 68.20.0.

La società non risulta avere personale dipendente, anche attesa l'attività esercitata.

Per quanto riguarda le operazioni straordinarie poste in essere si evidenzia quanto segue.

La società ha acquisito l'attuale forma giuridica a seguito di un atto di trasformazione dalla precedente Badia Sas di avvenuto in data 03/08/2016 a mezzo assemblea presso il Notaio Giovanni Rizzi di Vicenza (Rep. 117.034), iscritto al Registro Imprese di Vicenza in data 04/08/2016.

Precedentemente in data 21/12/2015 con atto iscritto il 01/01/2016, la società dava corso all'esecuzione di una delibera di fusione per incorporazione della Amministrazione con atto Notaio Gaia Boschetti (Rep. 6.479). Tale atto concludeva il percorso iniziato con il progetto di fusione del 12/11/2015 (iscritto in data 18/11/2015) e la delibera di fusione del 13/11/2015 (iscritta in data 18/11/2015).

In data 04/05/2016, con atto Notaio Giovanni Rizzi di Vicenza (Rep. 116.863) iscritto in data 09/05/2016, la società trasferiva un ramo d'azienda alla società

La società in data 21/10/2016 con atto Notaio Giovanni Rizzi di Vicenza iscritto il 26/10/2016 (Rep. 117.126) deliberava la scissione con conferimento a favore di società neo-costituita denominata di un proprio ramo d'azienda. Tale atto concludeva il percorso iniziato con il progetto di scissione datato 07/10/2016 ed iscritto il 17/10/2016.

Relativamente all'oggetto sociale, in data 03/05/2005 con atto Notaio Gian Paolo Boschetti iscritto in data 14/06/2005, la società mutava il proprio oggetto sociale nel corrente di seguito riportato:

"La società ha per oggetto le seguenti attività:

Firmato Da: RUBINI DEBORA Emesso Da: InfoCamere Qualified Electronic Signature CA Serial#: 18cc76

a) *L'esecuzione di lavori edili, stradali e idraulici in genere, l'assunzione di commesse, appalti;*
b) *L'acquisto, la costruzione, la vendita, la permuta, la locazione, la ristrutturazione, il restauro di beni immobili, sia rustici che urbani, tanto civili che industriali, l'assunzione di appalti e subappalti;*
c) *La lottizzazione di terreni con o senza esecuzione di opere di urbanizzazione;*
d) *L'acquisto, la vendita e la permuta di beni mobili occorrenti per l'attività sociale, inclusi gli autoveicoli e le macchine comunque registrate;*
e) *A scopo di stabile investimento e non di collocamento, con esclusione di qualsiasi attività svolta nei confronti del pubblico, l'assunzione e gestione di partecipazioni in altre società od enti, nonché il finanziamento (anche mediante sottoscrizione di azioni o di obbligazioni convertibili e non), nei limiti consentiti dalle normative vigenti, ed il coordinamento tecnico delle sole società o enti nei quali partecipa;*
f) *Lo svolgimento, ai fini di cui sopra, di attività finanziarie per il cui esercizio non sia richiesta l'iscrizione in appositi albi e/o elenchi ai sensi degli artt. 106 e segg. del D.Lgs. 385/1993 (T.U.B.) o il cui esercizio non sia previsto dalla legge quale attività esclusiva.*

   È espressamente esclusa dall'attività sociale la raccolta di risparmio tra il pubblico e l'acquisto e la vendita mediante offerta al pubblico di strumenti finanziari disciplinati dal T.U.L.F. (Decreto Legislativo 58/1998).

La società potrà compiere le operazioni sopra elencate anche avvalendosi dell'opera di terzi.

La società ha inoltre per oggetto:

- *il commercio al minuto di generi alimentari di prodotti per l'igiene della persona e per l'arredamento della casa, il commercio al minuto ed all'ingrosso di prodotti di abbigliamento, di calzature e relativi accessori;*
- *la somministrazione al pubblico di alimenti e bevande e la gestione di attività di bar, ristorante, pizzeria e trattoria.*

La società potrà compiere tutte le operazioni commerciali, mobiliari, immobiliari e finanziarie necessarie e/o utili per il raggiungimento dell'oggetto sociale, escluse le

Firmato Da: RUBINI DEBORA Emesso Da: InfoCamere Qualified Electronic Signature CA Serial#: 18cc76

attività finanziarie per il cui esercizio è richiesta l'iscrizione in appositi albi e/o elenchi ai sensi degli artt. 106 e segg. del D.Lgs. 385/1993 (T.U.B.); la società potrà, pertanto:

- *richiedere finanziamenti di qualsiasi genere;*
- *concedere fidejussioni, avalli, cauzioni, garanzie anche a favore di terzi, purché tali attività siano svolte in via strettamente strumentale al conseguimento dell'oggetto sociale e non nei confronti del pubblico.*

La società ha un capitale sociale di Euro 1.725.000,00 interamente versato e suddiviso come di seguito:

Soci	Quota	%	Note
	1.464.818,25	84,917%	Custode Giudiziale dott. Andrea Soprani
	260.181,75	15,083%	
	1.725.000,00	**100,000%**	

Come già evidenziato, la quota del Sig. è soggetta a custodia giudiziaria da parte del Dr. Soprani Andrea con domicilio a Bologna.

Con ordinanza di sequestro conservativo ai sensi dell'Art. 316 c.p.p. n. 4866/2015 R.G. GIP a firma del Giudice dell'Udienza Preliminare del Tribunale di Vicenza Dott. Roberto Venditti, depositata in cancelleria del Tribunale di Vicenza in data 15/01/2018 è stato disposto il sequestro conservativo delle quote intestate al Sig.

Sulla quota di proprietà del Sig. pari a nominali Euro 1.464.818,25, risultano i seguenti vincoli (come rilevati anche nella visura della CCIAA dello scorso 05.04.2025):

- Quota sottoposta a sequestro conservativo ex Art. 316 c.p.p. fino all'importo massimo di Euro 346.248,88, dedotto il valore nominale di Euro 1.550,00 di altra quota sottoposta a sequestro con lo stesso provvedimento – ordinanza di sequestro conservativo n. 4866/2015 R.G. a firma del GIP Dott. Roberto Venditti, Dep. Canc. Trib. di Vicenza in data 15/01/2018;
- Quota sottoposta a sequestro conservativo ex Art. 316 c.p.p. fino all'importo massimo di Euro 2.031.558,80 – ordinanza di sequestro conservativo n. 4866/2015

Firmato Da: RUBINI DEBORA Emesso Da: InfoCamere Qualified Electronic Signature CA Serial#: 18cc76

R.G. GIP e Nr. 5628/15 RGNR – Cron. Nr. 3435/18, a firma del GIP Dott. Roberto Venditti, emessa in data 15/02/2018 Dep. Canc. Trib. di Vicenza in data 16/02/2018;

- Quota sottoposta a pignoramento ai sensi ex Art. 2471 C.C. fino all'importo massimo di Euro 214.128,40 a favore dei soggetti indicati con diritto "Pignoramento"; Atto dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Vicenza notificato in data 12/12/2023;
- Procedura esecutiva n. 161/2024 RG – con decreto n. 5628/15 RGNR e Nr. 4866/15 RG GIP, emesso in data 09/07/2018, Dep. Canc. Trib. di Vicenza in data 10/07/2018. Con detto provvedimento il Tribunale di Vicenza ha disposto la nomina del Custode Giudiziario delle quote sottoposte a sequestro conservativo, intestate a nella persona di Andrea Soprani, CF. domiciliato in Bologna, via dell'Angelo Custode n. 9;
- Quota sottoposta a sequestro conservativo ex Art. 316 c.p.p. fino all'importo massimo di Euro 1.720.939,42 – ordinanza di sequestro conservativo n. 4866/2015 RG GIP e Nr. 5628/15 RGNR – Cron. Nr. 3435/18, a firma del GIP dott. Roberto Venditti, emessa in data 15/02/2018 Dep. Canc. Trib. di Vicenza in data 15/02/2018;
- Quota sottoposta a sequestro conservativo ex Art. 316 c.p.p. fino all'importo massimo di Euro 3.789.361,50 – ordinanza di sequestro conservativo n. 4866/2015 RG GIP e Nr. 5628/15 RGNR-Cron. Nr. 3435/18, a firma del GIP Dott. Roberto Venditti, emessa e depositata in Canc. Trib. di Vicenza il 15/02/2018.

La società è amministrata da un Amministratore Unico nella persona del Dott. ed avente Codice Fiscale nominato in data 26/06/2018 e successivamente confermato in data 09/06/2022. L'Amministratore Unico risulta in carica sino all'approvazione del bilancio d'esercizio al 31/12/2024 (da verifica del 18.05.2025 presso la CCIAA non risulta ancora alcun aggiornamento in merito alla carica).

In precedenza, l'amministratore unico risultava essere la Sig.ra nominata a tempo indeterminato in data 03/08/2016 all'atto della trasformazione della società nell'attuale forma giuridica.

Firmato Da: RUBINI DEBORA Emesso Da: InfoCamere Qualified Electronic Signature CA Serial#: 18cc76

Non ricorrendone i presupposti, la società non risulta essere dotata di organo di controllo o revisore legale dei conti. In precedenza, in data 13/01/2020 la società aveva nominato come società di revisione legale la Reconvi Srl (CF. 03176950248) sino all'approvazione del bilancio al 31/12/2021. In data 25/03/2020 con iscrizione al Registro delle Imprese il 29/05/2020 veniva annotata la cessazione dell'incarico conferito alla società di revisione legale.

La società non è dotata di modello organizzativo ex D.Lgs. 231/2001 (M.O.G.), né di organismo di vigilanza.

Firmato Da: RUBINI DEBORA Emesso Da: InfoCamere Qualified Electronic Signature CA Serial#: 18cc76

Volendo rappresentare l'andamento economico della gestione, la società ha prodotto nell'ultimo quadriennio, aggiornato con i dati economici al 31/12/2024 (prospetto di bilancio fornito dalla società ed in attesa di approvazione dall'assemblea dei soci), i seguenti risultati:

Descrizione	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2024
A- 1) Ricavi delle venite e delle prestazioni	218.529	226.376	224.822	199.304
A- 5) Altri ricavi e proventi, con separata indicazione dei contributi in conto esercizio	369.283	408.702	177.007	334.500
Totale A) Valore della Produzione	**587.811**	**635.079**	**401.829**	**533.804**
B - 6) Costi per materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	- 1.786	-	-	-
B - 7) Costi per servizi	- 167.258	- 158.250	- 121.379	- 136.383
B - 8) Costi per godimento beni di terzi	- 67.215	- 54.473	- 43.210	- 35.156
B - 9) Costi per il personale	-	-	-	-
B - 10 - a) Ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	- 6.357	- 6.357	- 6.357	- 6.238
B - 10 - b) Ammortamento delle immobilizzazioni materiali	- 2.376	- 1.863	- 690	- 690
B - 10 - c) Altre svalutazioni delle immobilizzazioni	- 49.100	- 44.526	- 323.818	- 500
B - 10 - d) Svalutazione dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	-	-	-	- 43.668
B - 10) Ammortamenti e svalutazioni	- *57.833*	- *52.747*	- *330.866*	- *51.096*
B - 11) Variazione delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	-	- 407.900	- 15.900	-
B - 14) Oneri diversi di gestione	- 71.776	- 59.029	- 64.013	- 42.149
Totale B) Costi della Produzione	**- 365.869**	**- 732.399**	**- 575.368**	**- 264.785**
Differenza tra Valore e Costi della Produzione (A - B)	**221.943**	**- 97.320**	**- 173.539**	**269.019**
C - 15) Proventi da partecipazioni	300	450	495	975
C - 16 - d) Proventi finanziari diversi dai precedenti	31	7	77	1.305
C - 16) Altri proventi finanziari	*331*	*457*	*572*	*2.279*
C - 17) interessi ed altri oneri finanziari	- 3.827	- 1.808	- 3.443	- 1.581
Totale C) Proventi e Oneri Finanziari	**- 3.496**	**- 1.351**	**- 2.871**	**699**
D - 18 - a) Rivalutazioni di partecipazioni	2.122	1.263	2.034	4.260
D - 18) Rivalutazioni	*2.122*	*1.263*	*2.034*	*4.260*
D - 19 - a) Svalutazioni di partecipazioni	-	-	- 51	-
D - 19 - b) Svalutazioni di immobilizzazioni finanziarie che non costituiscono partecipazioni	-	-	-	- 20.000
D - 19) Svalutazioni	-	-	- *51*	- *20.000*
Totale D) Rettifiche di Valore di attività e passività finanziarie	**2.122**	**1.263**	**1.983**	**- 15.740**
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	**220.568**	**- 97.409**	**- 174.427**	**253.978**
20 - a) Imposte correnti	- 23.532	- 15.379	- 28.984	- 18.290
RISULTATO D'ESERCIZIO	**197.036**	**- 112.788**	**- 203.411**	**235.688**

Nell'ambito delle attività svolte dal sottoscritto per l'elaborazione della corrente perizia è stata acquisita la seguente documentazione (conservata tra le carte di lavoro):

- Visure storiche (ultima datata 05/04/2025) della società [redacted];
- Fascicolo relativo al bilancio d'esercizio chiuso al 31/12/2023 depositato al Registro delle Imprese;
- Bilancio di verifica contabile relativo agli esercizi 2021 – 2022 – 2023 – 30/09/2024, 31/12/2024 e 31/01/2025;
- Schede contabili relative agli esercizi 2021 – 2022 – 2023 – 2024 e 31/01/2025;
- Dichiarazione IVA 2024 AI 2023;

Firmato Da: RUBINI DEBORA Emesso Da: InfoCamere Qualified Electronic Signature CA Serial#: 18cc76

- Dichiarazione Mod. Unico SC 2024 AI 2023;
- Dichiarazione IRAP 2024 AI 2023;
- Registro dei cespiti e relativi prospetti per gli esercizi 2021 – 2022 – 2023 – 2024;
- Dettaglio del magazzino (immobili) al 31/12/2023 ed al 31/12/2024;
- Copia delle Assemblee dei Soci di data 24/07/2020 – 20/07/2021 – 20/10/2021 – 09/06/2022 – 11/10/2022 – 19/01/2023 – 02/03/2023 – 24/05/2023 – 22/05/2024;
- Copia delle determine dell'Amministratore Unico di data 15/04/2022 – 31/03/2023 – 14/03/2024;
- Stima del Valore di realizzo e del Market Value degli immobili costituenti il patrimonio della società redatta in data 14/03/2024 da Praxi Spa con riferimento al 31/01/2024;
- Stima del Valore di realizzo e del Market Value degli immobili costituenti il patrimonio della società redatta in data 27/01/2025 da Praxi Spa con riferimento al 31/12/2024;
- Copia degli accordi transattivi sottoscritti con AMCO, MPS e Unicredit;
- Copia dei bonifici effettuati ai veicoli cessionari dei crediti originari di AMCO, MPS e Unicredit in definitiva esecuzione degli accordi sottoscritti del 27.01.2025;
- Copia dei preliminari di vendita relativi a:
    - Negozio di Montecatini Terme (via Kursaal, 35 – FG 18, Part. 193, Sub 110);
    - Negozio di Montecatini Terme (via Kursaal, 33 – FG 18, Part. 193, Sub 109);
    - Posto auto coperto di Montecatini Terme (via Puccini, 2 – FG 18, Part. 193, Sub 232);
    - Posto auto coperto di Montecatini Terme (via Puccini, 2 – FG 18, Part. 193, Sub 233);
    - Posto auto coperto di Montecatini Terme (via Puccini, 2 – FG 18, Part. 193, Sub 234);
    - Posto auto coperto di Montecatini Terme (via Puccini, 2 – FG 18, Part. 193, Sub 235);
    - Posto auto coperto di Montecatini Terme (via Puccini, 2 – FG 18, Part. 193, Sub 236);

Firmato Da: RUBINI DEBORA Emesso Da: InfoCamere Qualified Electronic Signature CA Serial#: 18cc76

- Risultanze catastali estratte dalle banche dati dell'Agenzia delle Entrate;
- Centrale rischi Banca d'Italia al 28/02/2025;
- Documentazione di causa;

Firmato Da: RUBINI DEBORA Emesso Da: InfoCamere Qualified Electronic Signature CA Serial#: 18cc76

Capitolo 4. Situazione Patrimoniale dell'azienda ed evidenziazione delle rettifiche

8. La situazione contabile di riferimento

La situazione contabile patrimoniale relativa alle singole poste attive e passive riferibili alla società "[redacted]" che la scrivente ha preso a riferimento è riferita al **31/01/2025,** data che recepisce la contabilizzazione dell'ultimo adempimento finale della transazione con gli istituti di credito con chiusura totale del debito verso le banche, come già indicato in precedenza.

La sottoscritta ha, dunque, identificato, partendo dalla situazione contabile al 31/01/2025 gli elementi attivi e passivi che per la loro differenza algebrica determinano il patrimonio netto contabile, per poi determinare la presenza di plus e minus valori latenti in particolare con riferimento al valore dei beni immobili stimati da con riferimento al 31/12/2024, nonché ad evidenziarne l'effetto fiscale.
Il legale rappresentante dell'impresa, nonché i consulenti di Studio , hanno supportato la sottoscritta nell'acquisizione di elementi contabili, documentali e di analisi al fine di consentire la determinazione del valore corrente della società.

Relativamente ai beni immobili di proprietà, che sono classificati sia all'interno della voce immobilizzazioni materiali (Terreni e Fabbricati) che nella voce Rimanenze di Magazzino, a seconda della loro natura e qualità, la società ha acquisito una perizia redatta da primario operatore di mercato, nel caso specifico , nonché ha supportato dette valorizzazioni con la presenza di preliminari di vendita relativamente a specifici beni (negozi e posti auto in Montecatini Terme).
Tale documentazione è stata acquisita alle carte di lavoro della scrivente, nonché verificata nella sua correttezza rispetto alle risultanze catastali di Agenzia delle Entrate riferibili ai beni di proprietà.

A tali documenti la sottoscritta ha fatto ampio ricorso nella redazione del proprio elaborato peritale.

Firmato Da: RUBINI DEBORA Emesso Da: InfoCamere Qualified Electronic Signature CA Serial#: 18cc76

Nello specifico la situazione contabile patrimoniale al **31/01/2025** della società "[redacted]", redatta dalla medesima, risulta come di seguito rappresentata:

Descrizione	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2024	31/01/2025
B - I - 7) Altre immobilizzazioni immateriali	166.139	159.782	153.424	147.187	147.187
Totale BI) Immobilizzazioni Immateriali	**166.139**	**159.782**	**153.424**	**147.187**	**147.187**
B - II - 1) Terreni e fabbricati	2.023.478	2.010.217	1.446.849	981.904	981.904
B - II - 4) Altri beni in immobilizzazioni materiali	3.581	1.717	1.027	336	336
Totale BII) Immobilizzazioni Materiali	**2.027.059**	**2.011.935**	**1.447.875**	**982.240**	**982.240**
B - III - 1 - d) Partecipazioni in altre imprese	18.814	10.077	12.060	16.320	16.320
Totale BIII 1) Partecipazioni	**18.814**	**10.077**	**12.060**	**16.320**	**16.320**
B - III - 2 - d) Crediti verso altri	-	-	20.000	-	-
Totale BIII 2) Crediti	**-**	**-**	**20.000**	**-**	**-**
Totale BIII) Immobilizzazioni Finanziarie	**18.814**	**10.077**	**32.060**	**16.320**	**16.320**
Totale B) Immobilizzazioni	**2.212.012**	**2.181.793**	**1.633.360**	**1.145.747**	**1.145.747**
C - I - 4) Rimanenze di prodotti finiti e merci	725.000	317.100	301.200	301.200	301.200
Totale C I) Rimanenze	**725.000**	**317.100**	**301.200**	**301.200**	**301.200**
C - II - 1) Crediti verso clienti	12.635	11.966	15.752	3.313	63.073
C - II - 4 - bis) Crediti tributari	8	24.522	3.264	12.796	10.691
C - II - 5) Crediti verso altri	41.750	60	27.206	6.722	88
Totale C II) Crediti	**54.394**	**36.548**	**46.222**	**22.832**	**73.852**
C - IV - 1) Depositi bancari e postali	295.171	321.011	310.933	702.981	483.106
C - IV - 3) Denaro e valori di cassa	435	435	435	435	435
Totale C IV) Disponibilità Liquide	**913.606**	**321.446**	**311.369**	**703.416**	**483.542**
Totale C) Attivo Circolante	**1.693.000**	**675.095**	**658.791**	**1.027.448**	**858.594**
D) Ratei e risconti	47	48	46	65	54
Totale D) Ratei e Risconti	**47**	**48**	**46**	**65**	**54**
TOTALE ATTIVO	**3.905.059**	**2.856.935**	**2.292.197**	**2.173.261**	**2.004.395**

Descrizione	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2024	31/01/2025
A - I) Capitale sociale	1.725.000	1.725.000	1.725.000	1.725.000	1.725.000
A - II) Riserva da sovrapprezzo azioni	-	-	-	-	-
A - III) Riserva da rivalutazione	136.849	136.849	136.849	136.849	136.849
A - IV) Riserva legale	4.324	14.176	14.176	14.176	14.176
A - V) Riserve statutarie	-	-	-	-	-
A - VI) Altre riserve, distintamente indicate	4.545.732	4.732.918	4.732.917	4.732.917	4.732.917
A - VII) Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi	-	-	-	-	-
A - VIII) Utili (perdite) portati a nuovo	- 5.137.729	- 5.137.729	- 5.250.516	- 5.453.925	- 5.218.237
A - IX) Utile (perdita) dell'esercizio	197.036	- 112.788	- 203.411	235.688	333.788
Totale A) Patrimonio Netto	**1.471.213**	**1.358.426**	**1.155.017**	**1.390.705**	**1.724.492**
B - 2) Fondi per imposte, anche differite	-	-	-	-	-
B - 3) Altri fondi	-	3.500	3.500	1.579	1.579
Totale B) Fondi Rischi e Oneri	**-**	**3.500**	**3.500**	**1.579**	**1.579**
D - 4) Debiti verso banche	1.861.112	1.097.116	796.587	505.697	-
D - 7) Debiti verso fornitori	372.420	231.355	180.088	166.413	169.283
D - 12) Debiti tributari	24.671	48.529	38.652	-	11
D - 14) Altri debiti	174.173	113.972	114.318	108.862	108.862
Totale D) Debiti	**2.432.375**	**1.490.972**	**1.129.645**	**780.972**	**278.156**
E) Ratei e risconti	1.471	4.037	4.035	5	167
Totale E) Ratei e Risconti	**1.471**	**4.037**	**4.035**	**5**	**167**
TOTALE PASSIVO	**3.905.059**	**2.856.935**	**2.292.197**	**2.173.261**	**2.004.395**

Firmato Da: RUBINI DEBORA Emesso Da: InfoCamere Qualified Electronic Signature CA Serial#: 18cc76

Per migliore inquadramento della struttura della società sono stati inseriti anche gli anni a partire dal 2021.

Fatte queste premesse, la sottoscritta procede alla valutazione del valore corrente del patrimonio della società "[redacted]".

9. La valutazione delle singole poste patrimoniali

Come evidenziato nelle premesse alla presente perizia, la sottoscritta ha acquisito e riporterà nella presente relazione le specifiche valutazioni effettuate da aggiornate ai preliminari di cessione sottoscritti dalla società ove necessario, per quanto attiene ai beni immobili, nonché al valore corrente delle quote azionarie di proprietà in Credem Banca e Credito Valtellinese, ora Credite Agricole, con riferimento alla data del 31/01/2025.

Immobilizzazioni Immateriali

Le immobilizzazioni immateriali fanno riferimento a due posti barca, uno nel Porto San Rocco di Muggia (TS) e uno nella Marina di San Rocco (GR). Il valore esposto è quello delle residue quote ammortizzabili.

Il primo diritto di utilizzo del posto barca scade nel 2046, mentre il secondo scade nel 2060.

Sono stati acquisiti gli atti di acquisto a suo tempo sottoscritti e verificato che detto diritto sia ancora in essere (2046 e 2060). Alla luce di detta rispondenza si è mantenuto il valore esposto in contabilità (che coincide con l'importo degli atti notarili di acquisto).

Immobilizzazioni Materiali e Rimanenze

Il perimetro da valutare nel suo complesso include principalmente beni immobili, siano essi classificati all'interno della voce Immobilizzazioni Materiali o Rimanenze.

Come più volte evidenziato, la sottoscritta ha acquisito una specifica perizia di aggiornata al 31/12/2024 e redatta in data 27/01/2025, nonché copia dei preliminari di vendita riguardanti due negozi e 5 posti auto coperti in Montecatini Terme.

Oltre a tali beni immobili la società dispone di modeste e residuali immobilizzazioni materiali (macchine elettroniche d'ufficio, mobili e arredi ed impiantistica) che risultano sostanzialmente integralmente ammortizzate e per le quali si ritiene che la valorizzazione possa confermare gli importi risultanti da contabilità.

Firmato Da: RUBINI DEBORA Emesso Da: InfoCamere Qualified Electronic Signature CA Serial#: 18cc76

Per quanto attiene ai beni immobili, siano essi inclusi nella voce immobilizzazioni immateriali o nella voce rimanenze, il bilancio di verifica al 31/01/2025 espone una valorizzazione complessiva pari ad Euro 981.904 oltre ad euro 301.200 per rimanenze per complessivi euro 1.283.104.

La perizia di , che ha ad oggetto 78 sub catastali/fabbricati e n. 4 mappali catastali/terreni ubicati a Gambellara (n. 25), Montebello (n. 9), Montecatini Terme (n. 19), Muggia (n. 2), Torri di Quartesolo (n. 5) e Vicenza (n. 22), evidenzia una valorizzazione **compresa nell'intorno tra euro 2.110.400 ed euro 3.143.000**, sulla base di due distinti criteri.

In particolare la stima di valorizzaizone degli immobili utilizza:

1^ criterio: **valore di realizzo** o Quick Sale Value QSV che considera tempi di vendita ridotto (6/8 mesi)

2^ criterio: **valore di mercato** o Market value – MV

L'applicazione dei due diversi valore determina un range di valorizzazione come sopra indicato.

La sottoscritta ha provveduto a verificare, di concerto con i consulenti della società, il valore fiscale di carico dei singoli beni immobili, al fine di poterlo confrontare con il valore di presumibile realizzazione (con realizzo immediato o al proprio valore di mercato).

Sulla base delle differenze (algebricamente cumulate) derivanti da tale analisi, verrà successivamente determinata la fiscalità differita latente.

Atteso quanto sopra esposto, il valore delle immobilizzazioni materiali rettificato al valore corrente può essere stimato in un range da euro 2.110.400 ad euro 3.143.000 (includendo il valore delle rimanenze di magazzino).

La tabella analitica di valorizzazione degli immobili/terreni è analiticamente riportata nella perizia di stima Praxi che si allega al n. 1.

La sottoscritta ha ricevuto peraltro una tabella esplicativa delle cessioni avvenute a far data dal 2021 dalla quale si denota che la società ha realizzato rilevanti plusvalenze con

Firmato Da: RUBINI DEBORA Emesso Da: InfoCamere Qualified Electronic Signature CA Serial#: 18cc76

la cessione dei beni e come dunque le valutazioni periodicamente svolte da Praxi, nonché i valori esposti nella contabilità aziendale siano prudenti e realistiche.

Immobilizzazioni finanziarie

La società è proprietaria di n. 1.500 azioni CREDEM che sono valutate al valore di chiusura delle quotazioni al 31/12/2024.

La società è inoltre proprietaria di 672 azioni del Credito Valtellinese integralmente svalutate in quanto non vi è documentazione a supporto della loro valorizzazione.

La società ha inoltre partecipazioni, anch'esse integralmente svalutate, in Banca Popolare di Vicenza e Banca Popolare Etruria.

Vi è altresì un finanziamento di Euro 20.000 nei confronti di in liquidazione integralmente svalutato, in quanto la società è stata posta in liquidazione volontaria ed è stato iscritto presso la Camera di Commercio di Verona, in data 26.02.2024, un accordo di ristrutturazione dei debiti.

Il valore complessivo delle immobilizzazioni finanziarie è dunque stato confermato rispetto a quanto esposto a bilancio.

Crediti commerciali

I crediti commerciali all'interno dell'azienda sono relativi alla normale attività di vendita nei confronti della clientela, principalmente relativi a canoni di locazione.

La sottoscritta ha verificato l'assenza di posizioni contenziose ulteriori che obbligassero ad esporre fondi rettificativi non già previsti e stanziati.

Ai fini del corrente elaborato peritale, viene assunto il valore contabile esposto al bilancio di verifica al 31/01/2025 ovvero Euro 63.073.

Altri Crediti – Crediti Tributari

Le voci relative ad altri crediti, di importo assolutamente residuale, sono state assunte al valore netto contabile esposto al bilancio di verifica al 31/01/2025. Tale importo assomma ad Euro 10.779 e trova conferma nelle relative dichiarazioni fiscali.

Liquidità

Firmato Da: RUBINI DEBORA Emesso Da: InfoCamere Qualified Electronic Signature CA Serial#: 18cc76

La liquidità disponibile in capo alla società è riferibile ad alcuni conti correnti attivi e al fondo cassa. La sottoscritta ha acquisito idonea documentazione per confermare la valorizzazione indicata in contabilità al 31/01/2025 e pari ad Euro 483.542.
Tale importo di liquidità è già nettato della completa esecuzione dei versamenti a favore delle Banche in Pool.

Fondi per rischi e oneri

La società espone uno stanziamento di fondi per rischi e oneri di Euro 1.579. La sottoscritta ha mantenuto tale valorizzazione

Debiti verso fornitori

I debiti verso fornitori ammontano ad Euro 169.283 al 31/01/2025.
La sottoscritta ha mantenuto la valorizzazione contabile.

Debiti bancari

Con il pagamento dell'ultima rata dell'accordo bancario scadente appunto il 31/01/2025 e già contabilizzata nella situazione contabile di riferimento, la società non ha più alcun debito bancario.
In tale data è stato anche rilevato il provento attivo derivante dallo stralcio verso le *banche in pool* (pagamenti già citati del 27.01.2025).
Inoltre, la sottoscritta ha acquisito idonea documentazione a supporto della verifica del completo pagamento del mutuo ipotecario all'epoca corrente con BCC Pojana e la cancellazione dell'iscrizione ipotecaria a garanzia.
Alla data del 31/01/2025 non vi sono quindi debiti bancari.

Debiti Tributari e Altri Debiti

La componente più rilevante dei debiti diversi è relativa a depositi cauzionali ricevuti dagli inquilini per Euro 35.535,03, nonché debiti per "cessione ramo d'azienda" iscritti nel 2024 per complessivi Euro 73.232,08.
La sottoscritta non ha ritenuto di dover modificare le indicazioni contabili.

Firmato Da: RUBINI DEBORA Emesso Da: InfoCamere Qualified Electronic Signature CA Serial#: 18cc76

Fiscalità differita sui plusvalori latenti

La sottoscritta ha verificato che in contabilità vi è la presenza di una serie di fondi rettificativi sia del valore delle immobilizzazioni (fabbricati civili e strumentali) sia del magazzino per complessivi Euro 2.874.742,58. Tale importo è stato fiscalmente ripreso nei vari esercizi in cui si è formato e dunque non ha influito sull'originario valore di carico fiscale dei beni immobili cui si riferisce.

La sottoscritta ha esaminato dunque quanto di seguito:

	HP. 1: Valore di Realizzo	HP. 2: Valore di Mercato
Valore probabile di cessione	**2.110.400,00**	**3.143.000,00**
Valore Contabile		
Immobilizzazioni	*981.903,98*	*981.903,98*
Rimanenze	*301.200,00*	*301.200,00*
Fondi Rettificativi Fiscalmente Non Rilevanti		
F.do svalutazione fabbricati civili	963.378,38	963.378,38
F.do svalutazione fabbricati strumentali	65.040,70	65.040,70
F.do svalutazione magazzino (fabbricati)	1.846.323,50	1.846.323,50
Valore di Carico Fiscale	***4.157.846,56***	***4.157.846,56***
Necessità stanziamento differite	No	No

Atteso quanto sopra descritto, nell'ipotesi di realizzazione dei beni immobili ai valori stimati da nelle due ipotesi, non vi sarà mai l'emersione di imposizione fiscale in entrambi i casi.

Non si ritiene dunque necessario lo stanziamento di imposte differite in quanto i valori di carico fiscali dei beni immobili di futura vendita sono superiori ai valori peritali determinati da

Firmato Da: RUBINI DEBORA Emesso Da: InfoCamere Qualified Electronic Signature CA Serial#: 18cc76

10. Il Patrimonio Netto Rettificato risultante

Riprendendo le due ipotesi valutative degli immobili già citate si avrà:

1^ valorizzazione al valore di realizzo

In sintesi i dati rettificati di attivo e passivo sono i seguenti:

Codice	Descrizione	31/01/2025	Valore di Realizzo
BI) 7	B- I - 7) Altre immobilizzazioni immateriali	147.187	147.187
	Totale BI) Immobilizzazioni Immateriali	**147.187**	**147.187**
BII) 1	B- II - 1) Terreni e fabbricati	981.904	2.110.400
BII) 4	B- II - 4) Altri beni in immobilizzazioni materiali	336	
	Totale BII) Immobilizzazioni Materiali	**982.240**	**2.110.400**
BIII) 1d	B- III - 1 - d) Partecipazioni in altre imprese	16.320	16.320
	Totale BIII 1) Partecipazioni	**16.320**	**16.320**
BIII) 2d	B- III - 2 - d) Crediti verso altri	-	
	Totale BIII 2) Crediti	**-**	**-**
	Totale BIII) Immobilizzazioni Finanziarie	**16.320**	**16.320**
	Totale B) Immobilizzazioni	**1.145.747**	**2.273.907**
CI) 4	C- I - 4) Rimanenze di prodotti finiti e merci	301.200	
	Totale C I) Rimanenze	**301.200**	**-**
CII) 1	C- II - 1) Crediti verso clienti	63.073	63.073
CII) 4b	C- II - 4 - bis) Crediti tributari	10.691	10.691
CII) 5	C- II - 5) Crediti verso altri	88	88
	Totale C II) Crediti	**73.852**	**73.852**
CIV) 1	C- IV - 1) Depositi bancari e postali	483.106	483.106
CIV) 3	C- IV - 3) Denaro e valori di cassa	435	435
	Totale C IV) Disponibilità Liquide	**483.542**	**483.542**
	Totale C) Attivo Circolante	**858.594**	**557.394**
D	D) Ratei e risconti	54	54
	Totale D) Ratei e Risconti	**54**	**54**
	TOTALE ATTIVO	**2.004.395**	**2.831.354**

Firmato Da: RUBINI DEBORA Emesso Da: InfoCamere Qualified Electronic Signature CA Serial#: 18cc76

	Descrizione	31/01/2025	Valore di Realizzo
AI)	A- I) Capitale sociale	1.725.000	
AII)	A- II) Riserva da sovrapprezzo azioni	-	
AIII)	A- III) Riserva da rivalutazione	136.849	
AIV)	A- IV) Riserva legale	14.176	
AV)	A- V) Riserve statutarie	-	
AVI)	A- VI) Altre riserve, distintamente indicate	4.732.917	
AVII)	A- VII) Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi	-	
AVIII)	A- VIII) Utili (perdite) portati a nuovo	- 5.218.237	
	A- IX) Utile (perdita) dell'esercizio	333.788	
	Totale A) Patrimonio Netto	**1.724.492**	**2.551.452**
B2)	*B- 2) Fondi per imposte, anche differite*	-	
B3)	B- 3) Altri fondi	1.579	1.579
	Totale B) Fondi Rischi e Oneri	**1.579**	**1.579**
D4)	D- 4) Debiti verso banche	-	
D7)	D- 7) Debiti verso fornitori	169.283	169.283
D12)	D- 12) Debiti tributari	11	11
D14)	D- 14) Altri debiti	108.862	108.862
	Totale D) Debiti	**278.156**	**278.156**
E	E) Ratei e risconti	167	167
	Totale E) Ratei e Risconti	**167**	**167**
	TOTALE PASSIVO	**2.004.395**	**2.831.354**

Il patrimonio netto risultante da quanto sopra esposto è dunque pari ad **Euro 2.551.452,00**.

Firmato Da: RUBINI DEBORA Emesso Da: InfoCamere Qualified Electronic Signature CA Serial#: 18cc76

2^ valorizzazione al valore di mercato

In sintesi, i dati rettificati di attivo e passivo sono i seguenti:

Codice	Descrizione	31/01/2025	Valore di Mercato
BI) 7	B - I - 7) Altre immobilizzazioni immateriali	147.187	147.187
	Totale BI) Immobilizzazioni Immateriali	**147.187**	**147.187**
BII) 1	B - II - 1) Terreni e fabbricati	981.904	3.143.000
BII) 4	B - II - 4) Altri beni in immobilizzazioni materiali	336	
	Totale BII) Immobilizzazioni Materiali	**982.240**	**3.143.000**
BIII) 1d	B - III - 1 - d) Partecipazioni in altre imprese	16.320	16.320
	Totale BIII 1) Partecipazioni	**16.320**	**16.320**
BIII) 2d	B - III - 2 - d) Crediti verso altri	-	
	Totale BIII 2) Crediti	**-**	**-**
	Totale BIII) Immobilizzazioni Finanziarie	**16.320**	**16.320**
	Totale B) Immobilizzazioni	**1.145.747**	**3.306.507**
CI) 4	C - I - 4) Rimanenze di prodotti finiti e merci	301.200	
	Totale C I) Rimanenze	**301.200**	**-**
CII) 1	C - II - 1) Crediti verso clienti	63.073	63.073
CII) 4b	C - II - 4 - bis) Crediti tributari	10.691	10.691
CII) 5	C - II - 5) Crediti verso altri	88	88
	Totale C II) Crediti	**73.852**	**73.852**
CIV) 1	C - IV - 1) Depositi bancari e postali	483.106	483.106
CIV) 3	C - IV - 3) Denaro e valori di cassa	435	435
	Totale C IV) Disponibilità Liquide	**483.542**	**483.542**
	Totale C) Attivo Circolante	**858.594**	**557.394**
D	D) Ratei e risconti	54	54
	Totale D) Ratei e Risconti	**54**	**54**
	TOTALE ATTIVO	**2.004.395**	**3.863.954**

Firmato Da: RUBINI DEBORA Emesso Da: InfoCamere Qualified Electronic Signature CA Serial#: 18cc76

	Descrizione	31/01/2025	Valore di Mercato
AI)	A- I) Capitale sociale	1.725.000	
AII)	A- II) Riserva da sovrapprezzo azioni	-	
AIII)	A- III) Riserva da rivalutazione	136.849	
AIV)	A- IV) Riserva legale	14.176	
AV)	A- V) Riserve statutarie	-	
AVI)	A- VI) Altre riserve, distintamente indicate	4.732.917	
AVII)	A- VII) Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi	-	
AVIII)	A- VIII) Utili (perdite) portati a nuovo	- 5.218.237	
	A- IX) Utile (perdita) dell'esercizio	333.788	
	Totale A) Patrimonio Netto	**1.724.492**	**3.584.052**
B2)	*B- 2) Fondi per imposte, anche differite*	-	
B3)	B- 3) Altri fondi	1.579	1.579
	Totale B) Fondi Rischi e Oneri	**1.579**	**1.579**
D4)	D- 4) Debiti verso banche	-	
D7)	D- 7) Debiti verso fornitori	169.283	169.283
D12)	D- 12) Debiti tributari	11	11
D14)	D- 14) Altri debiti	108.862	108.862
	Totale D) Debiti	**278.156**	**278.156**
E	E) Ratei e risconti	167	167
	Totale E) Ratei e Risconti	**167**	**167**
	TOTALE PASSIVO	**2.004.395**	**3.863.954**

Il patrimonio netto risultante da quanto sopra esposto è dunque pari ad **Euro 3.584.052,00**.

La scrivente, dopo aver aggiornato la situazione patrimoniale esposta in precedenza, seguendo i criteri di valutazione come esplicitati, tenendo conto che successivamente al 31/01/2025 (data di riferimento della situazione contabile conservata agli atti della perizia) non risultano modificazioni ulteriori tali da compromettere la correttezza della valutazione in corso, evidenzia come il patrimonio netto rettificato della società "[redacted]" ammonta ad **Euro 2.551.452,00.**

ove si volesse considerare il valore di realizzo degli stessi immobili stimato da Praxi Spa in Euro 2.110.400, ovvero **Euro 3.584.052,00** dove si volesse considerare il valore degli immobili di mercato in Euro 3.143.000,00.

Si può dunque asserire che il valore del patrimonio netto rettificato della società sia compreso nell'intorno di **Euro 2.551.452,00 ed Euro 3.584.052,00**.

Firmato Da: RUBINI DEBORA Emesso Da: InfoCamere Qualified Electronic Signature CA Serial#: 18cc76

11. Inoltro bozza CTU ed osservazioni

In data 19.05.2025 la sottoscritta ha inoltrato a mezzo PEC a tutti i procuratori legali delle parti la propria bozza di CTU attendendo, nel termine dei successivi 15 giorni, eventuali osservazioni.

Nel termine non è stata inoltrata alcuna osservazione da nessuna delle parti costituite.

Firmato Da: RUBINI DEBORA Emesso Da: InfoCamere Qualified Electronic Signature CA Serial#: 18cc76

Capitolo 5. Conclusioni

12. Conclusioni

La presente Relazione di Stima è stata predisposta ai fini della determinazione del valore di presumibile realizzazione della quota di proprietà del Sig. nella società "[redacted]".

Atteso il fatto che il Sig. risulta proprietario di una quota pari al **84,917%** del capitale sociale della "[redacted]" e stante la valutazione complessiva del patrimonio netto corrente della medesima società al 31/01/2025 compresa tra **Euro 2.551.452,00 ed Euro 3.584.052,00**, si può affermare che il valore di presumibile realizzo della quota di proprietà del Sig. sia pari ad un valore compreso tra **Euro 2.166.616** ed **Euro 3.043.469.**

* * * *

Con quanto sopra esposto la sottoscritta ritiene di aver assolto l'incarico affidatogli in ottemperanza alle disposizioni di legge e ai principi della tecnica professionale.

Allegati:

- Perizia stima

Vicenza, 13 giugno 2025

Il CTU

Dott.ssa Debora Rubini

Firmato Da: RUBINI DEBORA Emesso Da: InfoCamere Qualified Electronic Signature CA Serial#: 18cc76