

**TRIBUNALE ORDINARIO DI PADOVA
SEZIONE ESECUZIONI MOBILIARI**

N.RG. 364/2017

Giudice dell'esecuzione

Dott. Giuseppe Primicerio

CREDITORE PROCEDENTE

Avv. Maria Luisa Giarin
Via Zanellato, 21
35043 Monselice (PD)

RESISTENTE

Avv. Antonio Bertoli
Corso del Popolo, 8
35131 Padova (PD)



**VALUTAZIONE DELLE SOCIETA'
CON DATI AL 31 DICEMBRE 2016 E AL 30 GIUGNO 2017**



Perito

Gaetano Vanadia dottore commercialista e revisore contabile

1. L'incarico

Il sottoscritto dott. Gaetano Vanadia, dottore commercialista e revisore contabile, iscritto al n. 2898 dell'albo dei dottori commercialisti di Milano, al numero al n. 13255 dei C.T.U. del Tribunale di Milano, con studio in Conselve (PD), Via Vittorio Emanuele II, n. 51, prestando il giuramento di rito, accettava l'incarico relativamente alla perizia di stima delle quote sociali pignorate delle società

quota possedute per la quota dal 20% ,

QUESITO

"effettuati gli opportuni accertamenti. Anche mediante sopralluogo, determini lo stimatore il valore delle partecipazioni detenute dal debitore esecutato nelle società immobiliare Techno Puma Srl, alla data attuale e del pignoramento".

La relazione si svilupperà con il seguente

INDICE

1.Premessa.....	4
2. capitolo 1 dati della società Immobiliare	
3.Presupposti e limiti della presente stima.....	5
4. Ipotesi sottostanti al presente lavoro.....	7
5. La società oggetto di valutazione	8
6. Profilo storico della Società.....	8
6.1 Vicende societarie.....	8
7. La situazione patrimoniale ed economica di partenza	11
8. Metodologie di stima e criteri di valutazione.....	14
8.1 Considerazioni generali.....	14
8.2 Il metodo patrimoniale.....	16

VANADIA GAETANO
Dottore commercialista Revisore contabile
CTU del Giudice Tribunale Milano

8.3 Il metodo reddituale.....	19
8.4 Il metodo del valore medio.....	21
8.5 I metodi finanziari.....	22
8.6 Il metodo adottato: patrimoniale	23
9. Il patrimonio netto contabile rettificato al 31 dicembre 2016.....	24
9.1 Il patrimonio netto rettificato al 30 giugno 2017.....	29
9.2 Corrispettivo da riconoscere per il subentro nel contratto di Leasing	33
10. Determinazione del valore.....	35
11. Conclusioni.....	37
12. Capitolo II	37
13. La società oggetto di valutazione.....	39
14. Profilo storico della Società.....	40
14.1 Vicende societarie.....	40
15. La situazione patrimoniale ed economica di partenza	41
15.1 Conclusioni.....	47
16. Capitolo III premessa	47
17. La società oggetto di valutazione.....	50
18. Profilo storico della società.....	50
18.1 Vicende societarie.....	50
19. La situazione patrimoniale ed economica di partenza.....	53
20. Determinazione del valore.....	55
21. Conclusioni.....	59

* * *

1. Premessa

Stante il quesito peritale si procede alla valutazione delle partecipazioni oggetto di pignoramento dedicando un capitolo ad ogni singola società oggetto d'indagine, e differenziando temporalmente, come richiesto, la valutazione alla data del pignoramento ed alla data del conferimento dell'incarico.

2. Capitolo I

Denominazione

Forma giuridica Società a responsabilità limitata

Sede legale Via Ca' Bianca, 51 35025 CARTURA (PD)

Sede operativa

Iscrizioni CCIAA

Codice fiscale

Capitale sociale Sottoscritto € 50.000,00 Versato €50.000,00

Amministrazione Sistema Amministratore unico Legale rappresentante

Attività svolta immobiliare

- Partecipazione detenuta 20%
- Capitale sociale € 50.000,00 alla data del conferimento incarico – aumentato ad € 160.000,00 nel luglio 2017;
- Settore di appartenenza: Immobiliare
- Addetti: non risultano dipendenti
- Organo di gestione: Amministratore Unico
- Contabilità tenuta presso terzi;
- Ultimo bilancio depositato: 31 dicembre 2016;
- Aggiornamento contabile: Situazioni contabile patrimoniale ed economica al 30 giugno 2017;
- Asset principale: Contratto di leasing iniziato il luglio 2009 e con scadenza il giugno 2022;
- Contratto di affitto dell'immobile con la _____ del 28 settembre 2013, ad € 84.000,00 oltre Iva.

3. 1 Presupposti e limiti della presente stima

In considerazione del fatto che l'incarico è stato ricevuto nel 2017 la perizia viene redatta sulla base del bilancio al 31 dicembre 2016 e della situazione patrimoniale infrannuale alla data del 30 giugno 2017.

Il lavoro svolto si è basato, quindi, su dati e informazioni fornite dalla società oggetto di perizia. Si è fatto uso delle informazioni e dei dati forniti dall'A.U.

assumendo che siano frutto di considerazioni e stime il più possibile obiettive e senza ricorrere ad una verifica indipendente in merito alla veridicità, all'accuratezza e alla completezza delle informazioni.

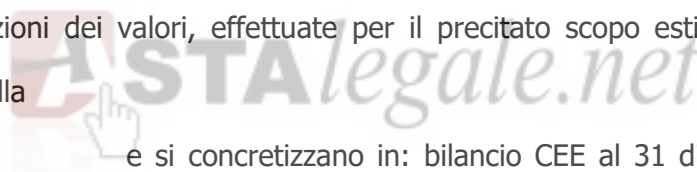
Il sottoscritto Perito non risponde di eventuali errori ed omissioni conseguenti alla incompletezza dei dati e delle informazioni ricevute.

Nessuno dei documenti fornitici è stato sottoposto a procedure di revisione o ad altri controlli contabili da parte nostra, dovendosi assumere i dati di bilancio quali veri e reali per cui la loro correttezza ed affidabilità è sotto la responsabilità della società.

Va inoltre precisato che non sono stati svolti controlli per accertare se sussistano o meno passività potenziali di qualsiasi natura.

Il sottoscritto incaricato della perizia, preso atto di tutto ciò, ritiene pertanto di dovere operare nella redazione della perizia tenendo presente i limiti e le condizioni dell'incarico.

Le fonti di informazione, alle quali il sottoscritto ha attinto nel procedere alle determinazioni dei valori, effettuate per il precitato scopo estimativo, gli sono state fornite dalla



e si concretizzano in: bilancio CEE al 31 dicembre 2013, bilancio CEE al 31 dicembre 2014, bilancio CEE al 31 dicembre 2015, bilancio CEE al 31 dicembre 2016 e situazione contabile al 30 giugno 2017.

Il perito ha inoltre fatto riferimento a testi e pubblicazioni riguardanti la dottrina economica e il settore particolare in cui opera la società oggetto di stima.

La verifica documentale è stata operata per i periodi e gli elementi presi a base delle valutazioni. Il perito tuttavia non si assume la responsabilità di una completa attendibilità dei valori contabili. Ciò richiederebbe necessariamente la conseguente espressione di un giudizio sul bilancio che può essere emesso solo se vengono applicati determinati controlli previsti da tecniche professionali (Principi di revisione e norme di comportamento). E' chiaro quindi come questo sia di esclusiva competenza di appositi professionisti addetti al controllo dei conti, vale a dire società di revisione, revisori contabili e sindaci, e comunque non rientranti nello scopo specifico del presente elaborato.

Il sottoscritto veniva anche esonerato dalla verifica dell'esistenza di pegni, ipoteche o

vincoli di qualsiasi natura sulle immobilizzazioni materiali della società.

Va inoltre precisato che non sono stati svolti controlli per accertare se sussistano o meno passività potenziali di qualsiasi natura.

* * *

4. Ipotesi sottostanti al lavoro svolto

La valutazione è basata sulla determinazione del Patrimonio Netto (o Capitale Netto) rettificato dell'azienda.

Questa determinazione è stata fatta utilizzando i valori contabili della Società risultanti dal bilancio d'esercizio alla data di riferimento, opportunamente rettificati per riflettere il loro valore corrente, ed i valori economici degli esercizi dal 2013 al 30 giugno 2017.

La società non ha fornito un budget prospettico.

Data di riferimento

Nel quesito peritale veniva richiesto allo scrivente di effettuare due valutazioni, una alla data del pignoramento 30 gennaio 2017 e l'altra alla data del conferimento dell'incarico (maggio 2017).

Moneta di conto in cui sono espresse le carte di lavoro e le tabelle esplicative

Si evidenzia che i dati riportati nei successivi paragrafi sono espressi in Euro.

Lavoro svolto

Coerentemente con l'obiettivo del presente incarico, lo scrivente ha provveduto a svolgere le analisi volte alla determinazione del valore attribuibile al patrimonio sociale della Immobiliare Techno Puma SRL. E in parte riassunte sopra.

Il lavoro si è articolato nelle seguenti fasi:

a) analisi delle caratteristiche operative, economiche, patrimoniali e finanziarie della società e riclassificazione dei bilanci e determinazione degli indicatori supporto della scelta del metodo di valutazione di cui si dirà in seguito;

- b) raccolta di informazioni in merito alle caratteristiche del settore in cui la società opera;
- c) analisi e ricerca del valor corrente degli elementi patrimoniali della società;
- d) analisi e normalizzazione dei redditi relativi agli esercizi 2013 al 30 giugno 2017, al fine di esprimere una grandezza indicativa del reddito medio-normale atteso entro l'orizzonte temporale futuro preso in considerazione ai fini della stima;
- e) definizione dei parametri necessari per l'applicazione della metodologia valutativa, coerentemente con le risultanze delle analisi delle caratteristiche della società;
- f) applicazione della metodologia prescelta.

5. La società oggetto di valutazione

La società ha per oggetto sociale principale:

- L'acquisto, la vendita, costruzioni , in economia e mediante appalto, la locazione . la gestione e la permuta di beni immobili, allo stato attuale la società ha un unico immobile, costituito da un capannone industriale, detenuto in leasing e l'attività della stessa consiste nella locazione del suddetto immobile.
- Allo stato attualmente non ci sono dipendenti in forza.

6 Profilo storico della Società

6.1. Vicende societarie

In data 10 luglio 2008, veniva costituita in atto del notaio Stefano Zanellato, con sede operativa in Cartura (PD) Cà Bianca 51, numero

Alla data dell'incarico il capitale sociale deliberato, sottoscritto e versato risulta essere € 50.000,00, equivalente ad quote, ripartite nelle seguenti misure:

VANADIA GAETANO
Dottore commercialista Revisore contabile
CTU del Giudice Tribunale Milano

Soci	Quote	importo	%
	17.500,00	17.500,00	35,00%
	12.500,00	12.500,00	25,00%
	10.000	10.000,00	20,00%
	10.000	10.000,00	20,00%
Totale	50.000,00	50.000,00	100,00%

L'amministrazione ordinaria e straordinaria della società è affidata a un Amministratore Unico attualmente dalla sig

In data 10 luglio 2017 con atto del Notaio Stefano Zanellato rep. 40262 è stato deliberato dall'assemblea di coprire integralmente le perdite, mediante l'utilizzo della riserva e " versamenti in conto capitale esistenti in bilancio, di aumentare il Capitale sociale da Euro 50,000.00 a Euro 160.000,00. Tale aumento spetta ai soci in misura proporzionale alle quote di partecipazione possedute.

Alla data del 15 settembre 2017 il capitale sociale sottoscritto e versato risulta come segue:

VANADIA GAETANO
Dottore commercialista Revisore contabile
CTU del Giudice Tribunale Milano

Soci	Quote	importo	%
	67.733,34	67.733,34	42,33%
	48.380,97	48.380,97	30,24%
	32.000,00	32.000,00	20,00%
	11.885,69	11.885,69	7,43%
Totale	160.000,00	160.000,00	100,00%

Il soci non ha effettuato la sottoscrizione dell'aumento del capitale.



7. La situazione patrimoniale ed economica di partenza

STATO PATRIMONIALE	31/12/2013	31/12/2014	31/12/2015	31/12/2016	30/06/2017
ATTIVO					
A) Crediti verso soci per versamenti dovuti		0	0	-	
B) Immobilizzazioni					
I. Immateriali	980	-	-	-	
II. Materiali	175.000	175.000	175.000	175.000	175.000
III. Finanziarie		-	-	-	
Totale immobilizzazioni	175.980	175.000	175.000	175.000	175.000
C) Attivo circolante					
II. Crediti					
Verso Clienti	17.636	1.541	15.000	15.046	25.189
Totale Crediti	17.636	1.541	15.000	15.046	25.189
III. Attività che non costituiscono imm. Titoli					
IV. Disponibilità Liquide					
Denaro in cassa	14.583	12.236	17.109	2.793	9.069
Totale disponibilità Liquide	14.583	12.236	17.109	2.793	9.069
TOTALE ATTIVO CIRCOLANTE	32.219	13.777	32.109	17.839	34.258
D) Ratei e Risconti	19.547	18.595	17.748	16.715	5.442
Totale Attivo	227.746	207.372	224.857	209.554	214.700

VANADIA GAETANO
Dottore commercialista Revisore contabile
CTU del Giudice Tribunale Milano

STATO PATRIMONIALE		31/12/2013	31/12/2014	31/12/2015	31/12/2016	30/06/2017
A) PATRIMONIO NETTO						
	I. Capitale Sociale	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000
	IV. Riserva Legale	979	979	979	979	979
	VII. Altre Riserve	1.863	1.863	1.863	1.863	1.863
	VIII. Utili (Perdite) Portati a Nuovo	-	24.617	-	51.712	-
	Versamenti in c/to aumento capitale	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000
	IX. Utile o (perdita)	-	24.617	-	19.127	-
	Totale Patrimonio Netto	128.226	101.129	82.003	62.270	36.952
	Debiti entro l'esercizio successivo	99.520	106.243	142.818	142.332	172.875
	Totale Debiti	99.520	106.243	142.818	142.332	172.875
E) Ratei e Risconti				36	4.952	4.873
TOTALE PASSIVO		227.746	207.372	224.857	209.554	214.700

VANADIA GAETANO
Dottore commercialista Revisore contabile
CTU del Giudice Tribunale Milano

CONTO ECONOMICO	31/12/2013	31/12/2014	31/12/2015	31/12/2016	30/06/2017
A) Valore della Produzione					
1) Ricavi delle vendite	108.598	84.000	84.000	84.000	42.000
5) Altri ricavi e proventi	7230	26	10.001	11.750	
Totale Valore della Produzione	115.828	84.026	94.001	95.750	42.000
B) Costi della produzione					
6) Per materie prime, sussidiarie e di cons.		-	-	-	
7) Per servizi	17.620	13.579	9.690	11.198	475
8) Per godimento beni di terzi	77.408	80.482	84.227	84.628	59.561
b) Oneri sociali		-	73	-	71
10) Ammortamenti e Svalutazione				-	
a) Amm. Delle Imm. Immateriali	1.445	980	-	-	
14) Oneri di gestione	41.189	13.811	12.544	12.888	7.141
Totale costi della produzione	137.662	108.852	106.534	108.714	67.248
Differenza tra valore e costi di prod. (A-B)	- 21.834	- 24.826	- 12.533	- 12.964	- 25.248
C) Proventi e oneri finanziari		0			
16) Altri proventi finanziari	47	26	6	4	
17) Interessi e altri oneri finanziari da controllanti				-	- 15
altri	-11	-	9	- 142	- 54
Totale Proventi e Oneri finanziari	36	26	- 3	- 138	- 69
E) Proventi e Oneri Straordinari					
21) Oneri varie	-1	-	-	-	
Totale delle partite straordinarie	-1	-	-	-	
Risultato Prima delle Imposte (A-B+C+D+E)	- 21.799	- 24.800	- 12.536	- 13.102	- 25.317
22) Imposte sul reddito dell'esercizio					
a) Imposte correnti	- 2.818	- 2.296	- 6.591	- 6.630	-
b) Imposte differite (anticipate)					
23) Utile (Perdita) dell'Esercizio	- 24.617	- 27.096	- 19.127	- 19.732	- 25.317

8. Metodologie di stima e criteri di valutazione

E' utile precisare che la stima del capitale economico di una società consiste in una valutazione nella quale assumono rilevanza elementi di soggettività; primo tra questi è la scelta del metodo di valutazione.

Nella teoria, come nella prassi, trovano infatti applicazione differenti metodologie di stima che, pur se applicate allo stesso contesto, possono condurre a risultati sostanzialmente difforni.

Prima di indicare il metodo di valutazione prescelto nel caso in esame e le ragioni che hanno portato a tale scelta, si ritiene opportuno illustrare brevemente i principali metodi di valutazione e le loro caratteristiche.

* * *

8.1 Considerazioni generali

La valutazione dell'azienda intesa come *"coordinazione economica in atto, istituita e retta al fine del soddisfacimento di uno scopo ed atta a perdurare nel tempo"* come la definiva lo Zappa, o in senso giuridico intesa come *complesso di beni organizzati dall'imprenditore per l'esercizio dell'impresa*, si presenta come uno dei problemi più rilevanti nella pratica ed interessanti nella dottrina economica sia per l'importanza che essa riveste in relazione ai diversi interessi che gravitano intorno ad essa, sia per la difficoltà di individuare una teoria precisa ed univoca nella determinazione del cosiddetto *"valore economico"* di una entità complessa.

La finalità ultima della valutazione quindi si esprime nella individuazione della relazione che intercorre fra il soggetto interessato alla valutazione e l'oggetto della valutazione stessa: la determinazione di un valore che evidenzi il *"capitale economico"* dell'azienda da distinguere dal capitale contabile che risulta dalla semplice sommatoria delle poste attive e passive del bilancio.

Le difficoltà non nascono tanto dalla individuazione dei fattori che concorrono alla formazione del valore dell'azienda quanto alla definizione dei criteri sui quali si deve basare la stima.

Prima di indicare i criteri di valutazione prescelti nel caso in esame e le ragioni che hanno portato a tale scelta, si ritiene opportuno illustrare brevemente i principali metodi di valutazione e le loro caratteristiche.

La dottrina e la pratica in materia di valutazione d'azienda prospettano un vasto spettro di metodiche per definire il valore generale delle imprese; tuttavia esse si possono sostanzialmente

ricondurre ad alcune principali tipologie:

1. criteri analitico-patrimoniali,
2. criteri reddituali,
3. criteri finanziari,
4. criteri misti patrimoniali-reddituali.

§ § §

1. I criteri analitico-patrimoniali si fondano tipicamente sull'applicazione del metodo patrimoniale semplice, con il quale si determina il Patrimonio Netto (o Capitale Netto) dell'azienda o, sull'applicazione del metodo patrimoniale complesso analitico, anche detto metodo del Capitale Netto Rettificato. Con esso, determinato il Capitale Netto Contabile, si procede alla rettifica di quelle poste di bilancio il cui valore contabile non sia adeguato a rappresentare il reale valore patrimoniale del bene (esempio: immobili valutati al costo storico invece che al valore di mercato). Nell'effettuare queste rettifiche si tiene conto di eventuali riflessi fiscali.

2. I criteri reddituali, invece, determinano il valore dell'azienda sulla base dei proventi che essa è stata o sarà in grado di generare, incentrandosi spesso sull'attualizzazione dei futuri redditi.

3. I metodi finanziari si fondano sulla determinazione e sull'attualizzazione dei flussi di cassa generati dall'impresa.

4. I criteri misti patrimoniali-reddituali associano, invece, i principi essenziali del criterio analitico patrimoniale e reddituale sopra esposti. Essi, in sintesi, considerano sia la consistenza patrimoniale che la potenzialità reddituale del complesso aziendale.

* * *

8.2 Il metodo patrimoniale

Esso si basa sulla valutazione a valori correnti dei singoli elementi attivi che compongono il capitale dell'azienda e dell'aggiornamento di quelli passivi.

Generalmente gli elementi attivi vengono suddivisi in tre gruppi:

- a) beni risultanti dal sistema delle scritture;
- b) beni immateriali non contabilizzati, ma dotati di un effettivo valore per la vita aziendale;
- c) altri beni immateriali, non contabilizzati e non dotati di valore né per l'azienda né di mercato.

Lo scopo di questo metodo è quello di valutare il capitale netto rettificato. Il punto di partenza è rappresentato dal patrimonio netto di bilancio per poi procedere alla revisione contabile degli elementi attivi e passivi, alla valutazione, a prezzi correnti, degli elementi attivi non monetari (immobilizzi tecnici, partecipazioni significative, rimanenze di magazzino) ed all'attualizzazione del valore dei crediti e dei debiti differiti. Tutti gli elementi appena elencati vengono sottoposti a revisione per verificare la loro rispondenza a corrette regole contabili e più precisamente che:


- tutte le attività e passività risultino dalle scritture;
- le poste attive e passive siano validamente documentate;
- i crediti vengano valutati tenendo conto delle presumibili possibilità di recupero;
- gli accantonamenti del passivo corrispondano a quanto effettivamente maturato o

utilizzato o dovuto;

- le poste attive e passive calcolate in proporzione al tempo (ratei e risconti) siano analiticamente e correttamente determinate;
- siano congruamente valutati i rischi.

Nell'ambito di tale metodo, si distinguono due sottometodi: quello semplice e quello complesso.

Secondo il metodo del sistema patrimoniale semplice, il valore della azienda è costituito dalla sommatoria del valore storico rettificato dei singoli beni aziendali che in formula può così essere espresso:

$$V = \sum_1^n A_n (1+R_n) - \sum_1^m P_m (1+R_m)$$


dove

V = valore finale dell'azienda;

A1 ... An = valore dei singoli cespiti che costituiscono le attività al costo storico;

R1 ... Rn = funzione di rettifica e di aggiornamento del valore delle attività;

P1 ... Pm = valore delle passività così come risultano dalle scritture contabili e dalla valutazione;

R1 ... Rm = funzione di rettifica e di aggiornamento del valore delle passività.

Il valore così determinato deve essere rettificato ancora una volta per tener conto delle imposte che gravano sulle plusvalenze al netto delle minusvalenze. L'ammontare dell'imposta da prendere in considerazione non può essere calcolata ad aliquota normale perché essa non trova presupposto nella operazione che si compie (vendita della azienda, della partecipazione, fusione, scissione, ecc.) ma solo nella individuazione (l'iscrizione sarebbe presupposto di tassabilità) di plusvalenza tassabili (solo) in via ipotetica e potenziale. E' evidente perciò che si tratta di un'imposta "eventuale" che peraltro potrebbe non essere mai pagata.

Ne consegue che la prassi e la dottrina sono orientate nella fattispecie per la

determinazione di una imposta "figurativa" sulle plusvalenze nette di valutazione, con aliquota ridotta rispetto alla normale. Generalmente l'aliquota accettata varia dal 15% al 30% e si determina in relazione ai programmi che le parti si prefiggono di attuare.

I metodi patrimoniali complessi sono invece in genere più adatti per la valutazione dei beni immateriali, siano essi espressi o meno in bilancio, quali marchi, brevetti, costi di ricerca e sviluppo, capitale umano, licenze commerciali, immagine aziendale, posizione competitiva dell'azienda rispetto alla concorrenza.

In questi casi la valutazione risulta certamente più complessa ed aleatoria sia per la mancanza di dati omogenei di riferimento, come può accadere per marchi e brevetti, sia perché in certi casi non esiste alcun riferimento come nel caso della valutazione dell'immagine aziendale, del suo capitale umano o della sua rete di vendita,

Per esempio se si vuole valutare l'immagine di un'azienda nel proprio mercato occorre far riferimento ad una serie di elementi, quali la notorietà e l'opinione più o meno positiva che ne hanno coloro che abitualmente hanno rapporti con essa (clienti, fornitori, banche, azionisti). Nel caso di immagine particolarmente favorevole, essa può essere considerata alla stregua di un bene immateriale di valore difficilmente quantificabile e prevalentemente soggettivo.

A causa della sua difficile determinazione, l'immagine viene di solito considerata come un valore compreso in quello dell'avviamento. Altri possibili valori di riferimento nella valutazione di tali beni immateriali potrebbero essere rappresentati dalla capitalizzazione di tali vari costi e spese sostenuti per raggiungere un determinato obiettivo, quali il miglioramento della rete distributiva, della forza lavoro e la loro valutazione in termini di costi attuali di sostituzione.

In alcuni casi, un elemento significativo ai fini della valutazione di un'azienda è quello della quota di mercato, cioè della posizione occupata dai suoi prodotti o servizi in termini di percentuale di vendita o di utilizzo rispetto a quelli globali del suo mercato.

La valutazione della quota di mercato è possibile anche quando essa dipende da specifici lieviti quali la promozione o la pubblicità ovvero dipende dalla rigidità delle quote assegnate a ciascuna azienda in attività.

In generale, si può ritenere che l'adozione del metodo patrimoniale semplice o complesso conduce all'elaborazione, senza la necessità di reperire notevoli quantità di informazioni, di valutazioni attendibili anche se di scarsa significabilità in aziende effettivamente operanti in settori industriali o del commercio poiché certamente il valore di un'azienda in questi casi non può essere costituito da semplice somma dei valori dei suoi componenti. Diverso il caso di società finanziarie dove il patrimonio ha un peso prevalente rispetto alla organizzazione, alle tradizioni e a quanto altro porta il valore lontano dal puro e semplice patrimonio netto rettificato.

* * *

8.3 Il metodo reddituale

Secondo tale metodologia, il valore globale dell'azienda viene valutato in base alla sua **capacità prospettica di produrre reddito.**

I beni aziendali non vengono più stimati singolarmente come nel metodo precedentemente descritto ma come elementi di un complesso unitario il cui scopo è quello di produrre reddito attraverso l'esercizio di un'attività economica.

Di conseguenza, il punto di partenza per la valutazione dell'azienda è costituito dal reddito. E' possibile pertanto individuare una funzione generale:

$$V = r$$

dove:

V = valore dell'azienda;

r = reddito prodotto.

Questa relazione richiede dal punto di vista operativo una serie di precisazioni riguardanti:

- il tipo di funzione che lega V ad r;
- la definizione dei due parametri V ed r.

Nel primo caso generalmente ci si rifà ad una funzione di capitalizzazione poiché la grandezza V si suppone costituita dalla somma dei valori attuali dei redditi futuri dell'impresa.

Tale funzione presenta una diversa configurazione a seconda che i redditi si presumano di durata indefinita o limitate ad un certo numero di anni.

Nella prima ipotesi si fa riferimento alla formula del valore attuale alla rendita perpetua, che viene così espressa

$$V=R/i$$

nel secondo caso si fa riferimento alla formula della rendita annua posticipata di durata pari ad n anni.

Il primo caso è quello più frequentemente utilizzato nella valutazione difficilmente attuabile poiché solo nei casi di grosse aziende è possibile valutare la loro capacità di richiamo di nuovi capitali.

Il terzo criterio è quello del tasso opportunità, che consiste nella scelta del tasso equivalente al rendimento offerto da investimenti alternativi.

Lottica da cui si parte è quella dell'investitore capitalista, con mezzi limitati, il quale giudicherà conveniente un certo tasso d'investimento fino a quando non riesca a trovare, a parità di rischio, un investimento più redditizio. Come si vede, i criteri enunciati dalla dottrina sono di difficile praticabilità nella fattispecie per l'estrema aleatorietà dei suoi riferimenti.

A questo punto, occorre ancora determinare un altro parametro, il reddito.

L'analisi relativa a tale elemento è generalmente prospettica poiché i redditi passati hanno un valore essenzialmente orientativo (spesso da trascurare perché legato ad elementi casuali e non ricorrenti in una gestione) ma il vero valore aziendale può

essere espresso esclusivamente considerando i redditi che presumibilmente saranno prodotti nei singoli esercizi futuri.

La pratica insegna che una valutazione di questo dato superiore a tre, o in rari casi a cinque esercizi, si presenta quanto mai aleatoria e difficoltosa perché in un mercato altamente competitivo e variabile, è difficile individuare l'andamento tendenziale per un periodo piuttosto lungo.

Il reddito futuro deve essere considerato secondo un criterio gestionale corrente per cui esso va depurato da tutte le componenti di tipo straordinario che presentano carattere di occasionalità ed extra gestione per l'azienda in oggetto (ad esempio cessione di un immobile in una società che esercita attività metalmeccanica).



8.4 Il metodo del valore medio

Un altro metodo molto utilizzato in Italia, rientrante nell'ambito dei metodi misti, è quello cosiddetto del valore medio. Questo metodo considera il valore dell'azienda come funzione della media del suo patrimonio isolatamente considerato e della capacità dell'azienda di produrre redditi futuri nell'assunzione che tale redditività abbia durata illimitata. Tale valore può essere espresso dalla formula:

$$V = 1/2 (K + R/i)$$

ove:

K = capitale netto rettificato;

R/i = rappresenta il valore capitale al tasso di rendimento dell'azienda stessa; tale valore si ottiene con la capitalizzazione del reddito annuo medio prospettico ad un tasso congruo tenuto conto del rischio specifico di imprese per un tempo illimitato. Nel calcolare R si deve tenere in considerazione che il grado di disponibilità del reddito dell'anno i è diverso da quello dell'anno t. Per rendere omogenei i redditi, essi devono essere utilizzati al tasso di remunerazione del capitale in assenza di rischio come segue:

$$R = \sum_{n=1}^t \frac{R_n}{(1+i')^n}$$

in cui:

R = reddito medio distribuibile;

R_n = redditi netti distribuibili per ciascuno degli anni considerati;

i' = tasso di remunerazione del capitale in assenza di rischio;

t = numero di anni considerati.

* * *

8.5 I metodi finanziari

Rappresentano un'evoluzione dei metodi di valutazione reddituali. Essi si basano sui flussi di **cassa** anziché sul reddito atteso.

Rispetto al metodo reddituale, il metodo dei flussi considera che il flusso ottenibile dall'investimento è pari non tanto al reddito atteso quanto ad un coacervo di flussi di cui il reddito ne rappresenta soltanto uno.

Il flusso di cassa è ottenuto sommando, per ciascun anno, all'utile netto dell'esercizio gli ammortamenti ed eventuali quote di stanziamenti e sommando il valore finale del patrimonio netto risultante da una ipotetica liquidazione.

Al termine del periodo, il flusso di cassa generato nell'ultimo anno è comprensivo dell'ipotetico realizzo dell'attività e tiene conto delle relative conseguenze di ordine finanziario e fiscale.

Il valore può essere espresso dalla formula:

$$V = \sum_{n=1}^t \frac{F_n}{(1+i)^n} + \frac{I}{(1+i)^t}$$

V = valore dell'azienda;

F = flussi di cassa previsti futuri in t anni;

i = tasso di attualizzazione riferibile all'azienda da valutare;

I = valore residuo delle immobilizzazioni e capitale circolante finale, meno rimborso residuo prestiti o mutui;

t = numeri di anni considerati.

Dopo aver fatto cenno ai più comuni metodi di valutazione d'azienda che, peraltro si ritiene possano essere utilizzati anche per la valutazione di aziende o rami aziendali posseduti da società, occorre individuare, ora, quale dei metodi sopra accennati sia quello che può dare nella fattispecie, i risultati più attendibili.

* * *

8.6 Il metodo adottato : Patrimoniale

Tale metodo considera il valore dell'azienda come funzione del valore del suo patrimonio isolatamente apprezzato al netto delle poste rettificative

Tale valore può essere espresso dalla formula:

$$V = \sum_{1}^n A_n (1+R_n) - \sum_{1}^m P_m (1+R_m)$$

dove

V = valore finale dell'azienda;

A1 ... An = valore dei singoli cespiti che costituiscono le attività al costo storico;

R1 ... Rn = funzione di rettifica e di aggiornamento del valore delle attività;

P1 ... Pm = valore delle passività così come risultano dalle scritture contabili e dalla valutazione;

R1 ... Rm = funzione di rettifica e di aggiornamento del valore delle passività.

Il valore così determinato deve essere rettificato ancora una volta per tener conto delle imposte che gravano sulle plusvalenze al netto delle minusvalenze. L'ammontare dell'imposta da prendere in considerazione non può essere calcolata ad aliquota normale perché essa non trova presupposto nella operazione che si compie (vendita della azienda, della partecipazione, fusione, scissione, ecc.) ma solo nella individuazione (l'iscrizione sarebbe presupposto di tassabilità) di plusvalenza tassabili

(solo) in via ipotetica e potenziale. E' evidente perciò che si tratta di un'imposta "eventuale" che peraltro potrebbe non essere mai pagata.

Ne consegue che la prassi e la dottrina sono orientate nella fattispecie per la determinazione di una imposta "figurativa" sulle plusvalenze nette di valutazione, con aliquota ridotta rispetto alla normale. Generalmente l'aliquota accettata varia dal 15% al 30% e si determina in relazione ai programmi che le parti si prefiggono di attuare.

I metodi patrimoniali complessi sono invece in genere più adatti per la valutazione dei beni immateriali, siano essi espressi o meno in bilancio, quali marchi, brevetti, costi di ricerca e sviluppo, capitale umano, licenze commerciali, immagine aziendale, posizione competitiva dell'azienda rispetto alla concorrenza.



9. Il patrimonio netto contabile rettificato al 31 dicembre 2016

Considerazioni generali

Si è dapprima determinato il patrimonio rettificato a valori correnti, ottenuto partendo dal capitale netto contabile, comprensivo dell'utile maturato alla data di riferimento della valutazione. Sono stati condotti dei riscontri per le voci più significative, in valore assoluto e/o relativo.

ELEMENTI DELL'ATTIVO:

Immobilizzazioni immateriali : valore zero

La loro inclusione in V è stata subordinata dal fatto che si trattasse di beni dotati di valore autonomo e suscettibili di misurazione.

Tra le immobilizzazioni di cui in oggetto le "altre immobilizzazioni immateriali" , appostate in bilancio per **valore zero**.

Non sono state apportate rettifiche.

o o o

Immobilizzazioni materiali: valore € 175.000,00

La voce "Attrezzature Ind.li e Commerciali" si riferiscono al carroponete facente parte del fabbricato in Leasing per € 25.000,00 e al subentro al contratto di leasing € 150.000,00

Sono state valutate in base al valore contabile.

Ai fini della presente perizia si tiene conto dell'importo di **€ 175.000,00**;

o o o

Immobilizzazioni tecniche: valore zero

Le "attrezzature industriali e commerciali" si riferiscono ad attrezzature varie legate all'attività commerciale – **valore zero**;

Non sono state apportate rettifiche.

o o o

Note credito da ricevere: €6,970,02

Rappresenta l'ammontare delle note di credito da ricevere BNP Paribas lease Grup Spa.

Non se ne tiene conto ai fini della presente perizia, **valore zero**.

o o o

Crediti diversi € 15.000,00

Rappresenta l'ammontare di un credito verso il cliente iscritto in bilancio nel 2015 con la quale la società aveva stipulato un accordo con I per l'eventuale cessione del contratto di leasing immobiliare, che non ha dato esito negativo. Lo stesso importo è nel passivo.

Non se ne tiene conto ai fini della presente perizia, **valore zero**.

o o o

Banca BCC Credito Coop S. Elena € 2.632,93

Il conto rappresenta il credito della società verso la Banca Patavina BCC Credito Coop

Sant' Elena e Piove di Sacco relativo al conto corrente n. 189 032 506711-80.

Ai fini della presente perizia si tiene conto del valore risultante dall'estratto conto bancario di **€ 2.632,93**.

o o o

Cassa € 160,43

Rappresenta l'importo da bilancio del contante e delle disponibilità liquide esistenti presso la sede.

Non se ne tiene conto ai fini della presente perizia, **valore zero**.

o o o

Ratei e Risconti Attivi € 16.714,68

Il conto rappresenta quote di costi competenza dell'esercizio futuro, rispetto al periodo di riferimento della presente perizia.

- Risconti Attivi € 7,245,40;
- Costi anticipati € 9.468,50;
- Ricavi sospesi € 0,68.

Non se ne tiene conto ai fini della presente perizia, **valore zero**.

o o o

Debiti v/ fornitori € 7,32

Il conto rappresenta un saldo dare verso i fornitori al 31 dicembre 2016.

Non se ne tiene conto ai fini della presente perizia, **valore zero**

o o o

Erario c/IRAP € 39,00

Il conto rappresenta un saldo per un credito Irap al 31 dicembre 2016.

Non se ne tiene conto ai fini della presente perizia, **valore zero**.

Dall'esame dei bilanci non si riscontra l'esistenza di posizioni in sofferenza; la conferma di tale inesistenza si è avuta anche dai colloqui con il commercialista della società Dott.

Oltre al certificato dei carichi pendenti rilasciato dall'Agenzia dell'Entrate
(allegati sub. 8).

ELEMENTI DEL PASSIVO:

Soci c/finanziamento (Infrutt.) € 92.000,00

Il conto si riferisce ai versamenti effettuati da soci
dall'anno 2013 al 31 dicembre 2016 così ripartito:

€ 32.083,00;

€ 50.917,00;

€ 9.000,00.

Ai fini della presente perizia si tiene conto dell'importo di **€ 92.000,00;**

Clienti c/anticipi per € 15.000,00

Rappresenta l'ammontare di un debito verso
con la quale la società aveva
stipulato un accordo che non è andato a buon fine. Lo stesso importo è nell'attivo.

Non se ne tiene conto ai fini della presente perizia, **Valore zero.**

o o o

Debiti v/fornitori € 11.561,69

Il valore iscritto riguarda il debito nei confronti della società di leasing per la rata di
leasing del mese di dicembre 2016. L'importo viene rettificato per la nota di credito da
ricevere per euro 6.970,62.

Ai fini della presente perizia si tiene conto dell'importo di **€ 4.581,67.**

o o o

Fatture da ricevere € 161,20

Il conto rappresenta un debito v/fornitori per al 31 dicembre 2016 per fatture da
ricevere.

Ai fini della presente perizia si tiene conto dell'importo di **€ 161,20.**

o o o

Erario c/Ires € 42,00

Debito verso Erario per Ires, tale importo viene rettificato di € 193.609,38 Ires e € 33.881,64 di Irap, per le passività latente in riferimento al valore attribuito al contratto di leasing alla data della perizia.

Ai fini della presente perizia si tiene conto dell'importo di € **227.533,02.**

-----	-----
Rettifiche per fiscalità latente su immobile in leasing	227.533,02
A Erario c/ Ires	193.609,38
Erario C/ Irap	33.881,64



o o o

IVA su vendite € 470,00

Il conto si riferisce al saldo iva debito al 31 dicembre 2016.

Ai fini della presente perizia si tiene conto dell'importo di € **465,46** saldo risultante dalla liquidazione Iva del Trimestre ott-dicembre 2016.

o o o

Erario c/rit. Lavoro autonomo € 27,07

Il conto si riferisce al saldo per ritenute acconto su lavoro autonomo al 31 dicembre 2016.

Ai fini della presente perizia si tiene conto dell'importo di € **27,07.**

o o o

Debiti per cauzioni € 30.000,00

Rappresenta l'ammontare del deposito cauzionale relativo al contratto di affitto con la

non produttivo di interessi come da contratto d'affitto del 28 settembre 2013.

Ai fini della presente perizia si tiene conto dell'importo di **€ 30.000,00**.

o o o

Debiti v/Amministratore € 50,00

Il conto si riferisce ad anticipi eseguiti dall'amministratore.

Ai fini della presente perizia si tiene conto dell'importo di **€ 50,00**.

o o o

Costi sospesi € 4.951,00

Il conto si riferisce al mancato pagamento dell'IMU 2016 . Tale voce viene rettificata, imputando € 1.485,30 per la sanzione pari al 30% del mancato versamento.

Ai fini della presente perizia si tiene conto dell'importo di **€ 6.336,30**.

9. 1 Il patrimonio netto contabile rettificato al 30 dicembre 2017

Considerazioni generali

V è il patrimonio rettificato a valori correnti, ottenuto partendo dal capitale netto contabile, e, come già detto, comprensivo dell'utile maturato alla data di riferimento della valutazione. Sono stati condotti dei riscontri per le voci più significative, in valore assoluto e/o relativo.

ELEMENTI DELL'ATTIVO:

Immobilizzazioni immateriali: valore zero

La loro inclusione in V è stata subordinata dal fatto che si trattasse di beni dotati di valore autonomo e suscettibili di misurazione.

Tra le immobilizzazioni di cui in oggetto le "altre immobilizzazioni immateriali" , appostate in bilancio per **valore zero**.

Non sono state apportate rettifiche.

o o o

Immobilizzazioni materiali: valore € 175.000,00

La voce "Attrezzature Ind.li e Commerciali" si riferiscono al carroponete facente parte del fabbricato in Leasing, per € 25.000,00 e al subentro al contratto di leasing € 150.000,00.

Sono state valutate in base al valore contabile.

Ai fini della presente perizia si tiene conto dell'importo di **€ 175.000,00**;

o o o

Immobilizzazioni tecniche: valore zero

Le "attrezzature industriali e commerciali" si riferiscono ad attrezzature varie legate all'attività commerciale – **valore zero**;

Non sono state apportate rettifiche.

o o o

Erario c/to IVA (9.628,29-9240,00) € 388,29

Il conto si riferisce al saldo del prospetto di liquidazione Iva a credito del secondo trimestre aprile-giugno 2017.

Non se ne tiene conto ai fini della presente perizia, **valore zero.**

o o o

Erario c/acconti IRES € 466,08

Rappresenta l'ammontare dell'acconto Ires.

Non se ne tiene conto ai fini della presente perizia, **valore zero.**

o o o

Crediti diversi € 15.000,00

Rappresenta l'ammontare di un credito verso il cliente iscritto in bilancio nel 2015 con

la quale la società aveva stipulato un accordo con la _____ per l'eventuale cessione del contratto di leasing immobiliare, che non è andato a buon fine. Lo stesso importo è nel passivo.

Non se ne tiene conto ai fini della presente perizia, **valore zero.**

o o o

Banca BCC Credito Coop S. Elena € 8.908,52

Il conto rappresenta il credito della società verso la Banca Patavina BCC Credito Coop Sant' Elena e Piove di Sacco relativo al conto corrente n. 189 032 506711-80.

Ai fini della presente perizia si tiene conto del valore risultante dall'estratto conto bancario di **€ 8.908,52.**

ASTAlegale.net

Cassa € 160,43

Rappresenta l'importo da bilancio del contante e delle disponibilità liquide esistenti presso la sede.

Non se ne tiene conto ai fini della presente perizia, **valore zero.**

o o o

Risconti Attivi € 5.442,18

Il conto rappresenta quote di costi competenza dell'esercizio futuro, rispetto al periodo di riferimento della presente perizia.

Non se ne tiene conto ai fini della presente perizia, **valore zero.**

o o o

Dall'esame dei bilanci non si riscontra l'esistenza di posizioni in sofferenza; la conferma di tale inesistenza si è avuta anche dai colloqui con il commercialista della società Dott.

ELEMENTI DEL PASSIVO:

Soci c/finanziamento (Infrutt.) € 107.000,00

Il conto si riferisce ai versamenti effettuati da soci
dall'anno 2013 al 30 giugno 2017 così ripartito:

€ 47.000,00;

€ 51.000,00;

€ 9.000,00.

Ai fini della presente perizia si tiene conto dell'importo di **€ 107.000,00**;

o o o

Clienti c/anticipi per € 15.000,00

Rappresenta l'ammontare di un debito verso la _____ con la quale la società aveva
stipulato un accordo che non è andato a buon fine. Lo stesso importo è nell'attivo.

Non se ne tiene conto ai fini della presente perizia, **Valore zero**.

o o o

Debiti v/fornitori € 11.561,69

Il valore iscritto riguarda il debito nei confronti della società di leasing per la rata di
leasing del mese di giugno 2017

Ai fini della presente perizia si tiene conto dell'importo di **€ 11.561,69**.

o o o

Erario c/Ires € 33,40

Debito verso Erario per Ires, tale importo viene rettificato di € 202.198,08, ires e €
35.384,66 di Irap, per le passività latente in riferimento al valore attribuito al
contratto di leasing alla data della perizia.

Ai fini della presente perizia si tiene conto dell'importo di **€ 237.616,14**.

Rettifiche per fiscalità latente su immobile in leasing 237.582,74

A Erario c/ Ires 202.198,08

Erario C/ Irap 35.384,66

o o o

Debiti per cauzioni € 30.000,00

Rappresenta l'ammontare del deposito cauzionale relativo al contratto di affitto con la società non produttivo di interessi come da contratto d'affitto del 28 settembre 2013.

Ai fini della presente perizia si tiene conto dell'importo di **€ 30.000,00**.

o o o

Debiti v/Amministratore € 50,00

Il conto si riferisce ad anticipi eseguiti dall'amministratore.

Ai fini della presente perizia si tiene conto dell'importo di **€ 50,00**.

o o o

Costi sospesi € 4.873,00

Il conto si riferisce al mancato pagamento dell'IMU 2016 . Tale voce viene rettificata, imputando € 1.461,90 per la sanzione pari al 30% del mancato versamento.

Ai fini della presente perizia si tiene conto dell'importo di **€ 6.334,90** .

9.2 corrispettivo da riconoscere per il subentro nel contratto di Leasing.

Dalla lettura dell'atto di cessione (**allegato sub 1**) degli originali contratti di leasing del 5 ottobre 2006, con la società BNP Paribas Leasing (**allegati sub 2**), si evince come gli stessi siano stati ceduti dalla Techno Puma Srl a Immobiliare Techno Puma srl per un importo di € 150.000,00.

In particolare s'è analizzato poi, il piano di ammortamento del leasing che parte dalla rata 16 e termina alla rata 189.

Il piano prevedeva n. 173 canoni periodici di importo unitario pari ad € 9.465,60, oltre IVA, per un totale di € 1.637.548,80 oltre IVA; al termine della durata era concessa la

facoltà di riscatto dell'immobile fissato tra le parti in € 12.888,30, oltre IVA.

La società _____ è, quindi, subentrata nel contratto appena descritto riconoscendo alla Cedente € 150.000,00 come risulta dalle schede contabili fornite relative all'anno 2009 e come risulta dal bilancio alla posta immobilizzazioni materiali.

Come affermato dalla norma di comportamento n. 141 dell'associazione dottori commercialisti di Milano, e come ribadito dal CNDCEC nel documento del PROFILI CONTABILI DELLA CESSIONE DEI CONTRATTI DI LEASING FINANZIARIO del 23 novembre 2011, con la cessione del contratto di leasing l'utilizzatore

_____ sia il diritto di utilizzare il bene oggetto del contratto sia il diritto di esercitare il riscatto del bene stesso alla scadenza prevista e, in contropartita, l'acquirente s'impegna a pagare all'utilizzatore quanto pattuito e subentra nell'obbligo di corrispondere alla società di leasing i residui canoni previsti dal contratto ed eventualmente il prezzo di riscatto.

Dal punto di vista economico, il corrispettivo della cessione di un contratto di leasing è di norma pari al valore economico del bene oggetto del contratto dedotto il valore attualizzato dei canoni ancora dovuti e dell'eventuale prezzo di riscatto.

In merito al valore economico del bene, si prende prudenzialmente l'importo dell'immobile indicato nel contratto di leasing pari ad € 1.288.829,62 (A) oltre alla perizia estimativa effettuata dal Geometra Gazzetta Federico che ha attribuito un valore di € 1.270.000,00 al immobile in leasing **(Allegati sub. 3).**

Sulla base delle informazioni raccolte ed in particolare del piano di ammortamento richiesto e fornito dalla Società _____ lo scrivente ha proceduto ad attualizzare, le rate a scadere, compreso il prezzo di riscatto.

- Importo della rata 9.465,60
- Durata delle rate a scadere n. 60 rate mensili pari a 5 anni

- Totale rate a scadere € 577.401,60
- Tasso di attualizzazione applicato come da TAN esplicitato in contratto 5,819%
- Coefficiente di attualizzazione per 5 anni tasso 5,75% = 0,75613287 da tavole attuariali di Luigi Brasca.

L'importo attualizzato è pari ad € 436.592,33.

Occorre attualizzare e sommare anche il valore di riscatto pari ad € 12.888,30 il cui importo attualizzato è pari ad € 9.745,27.

Il valore complessivamente ottenuto è pari ad € 446.337,60 (B).

Quindi a questo punto la differenza tra i due valori A-B dà il seguente valore quale corrispettivo della cessione del contratto di leasing in oggetto: **€ 842.492,02.**

Inoltre sull'importo così determinato occorre a parere dello scrivente stimare anche il carico fiscale sullo stesso con una percentuale del 28,20%, pari alla sommatoria dell'aliquota Ires 24% e dell'aliquota Irap del 4,20%.

La variabile della fiscalità latente è quindi pari ad €. 237.582,74.

o o o

Passività Potenziali e fondi per rischi in corso

Nella determinazione di V non sono stati trascurati i rischi gravanti sull'azienda. Tuttavia a motivo della verificabilità degli eventi successivi rispetto alla data di riferimento della perizia, e poiché, anche dai colloqui avuti con il Commercialista dott. Giorgio Perini, non è dato rilevare accertamenti fiscali o richieste di risarcimento, si è ritenuto di non procedere ad accantonamenti per altre passività latenti.

Nella seguente tabella si riportano i calcoli effettuati per la determinazione del patrimonio netto rettificato

10. Determinazione del valore

Alla luce di quanto sopra determinato, il valore dell'azienda Immobiliare Techno Puma Srl è pari alla sommatoria del patrimonio netto rettificato **V** :

VANADIA GAETANO
Dottore commercialista Revisore contabile
CTU del Giudice Tribunale Milano

STATO PATRIMONIALE		31/12/2016	31/12/2016	30/06/2017	30/06/2017
ATTIVO	ATTIVO	Dati da bilancio	Dati da perizia	Dati da Bilancio	Dati da perizia
A)	Crediti verso soci per versamenti dovuti	0	0		
B)	Immobilizzazioni				
	I. Immateriali	-	-		
	II. Materiali	175.000	175.000	175.000	175.000
	Carroponte	25.000	25000	25.000	25000
	Subentro contratto di leasig.	150.000	150000	150.000	150000
	III. Valore del capannone in leasing		1.138.829		1.138.829
	Totale immobilizzazioni	175.000	1.313.829	175.000	1.313.829
C)	Attivo circolante				
	II. Crediti				
	Verso Clienti	15.000		15.000	-
	Iva su Acquisti	-		9.628	-
	Erario c/acconti Ires	-		465	-
	Debiti v/ fornitori	7		-	
	Erario Irap	39		96	-
	Totale Crediti	15.046	-	25.189	-
	IV. Disponibilità Liquide				
	Depositi Bancari	2.633	2.633	8.909	8.909
	Denaro in cassa	160	-	160	-
	Totale disponibilità Liquide	17.839	2.633	34.258	8.909
	TOTALE ATTIVO CIRCOLANTE	192.839	1.316.462	209.258	1.322.738
D)	Ratei e Risconti	16.715	-	5.442	-
	Totale Attivo	209.554	1.316.462	214.700	1.322.738
	PASSIVO				
A)	PATRIMONIO NETTO				
	I. Capitale Sociale	50.000	50.000	50.000	50.000
	IV. Riserva Legale	979	979	979	979
	VII. Altre Riserve	1.863	1.863	1.863	1.863
	VIII. Utili (Perdite) Portati a Nuovo	-70.840	-70.840	-90.572	-90.572
	Versamenti in c/to aumento capitale	100.000	100.000	100.000	100.000
	IX. Utile o (perdita)	-19.732	-19.732	-25.318	-25.318
	Totale Patrimonio Netto contabile	62.270	62.270	36.952	36.952
B)	Fondi per rischi e oneri				
D)	DEBITI				
	Debiti entro l'esercizio successivo				
	Debiti per rate a scadere leasing attualizzato		482.124		446.338
	Soci c/finanziamento infrutt.	92.000	92.000	107.000	107.000
	Clienti c/ anticipi	15.000	-	15.000	-
	Debiti v/fornitori	4.582	4.582	11.552	11.552
	Debiti per cauzioni	30.000	30.000	30.000	30.000
	Debiti v/Amministratore	50	50	50	50
	Fatture da ricevere	161	161	-	
	Debiti Tributarî			-	
	Erario c/Iva	470	470	9.240	
	Erario c/Ires	42	227.491	33	237.616
	erario c/rit.	27	27		
	Totale Debiti	142.332	836.905	172.842	832.556
E)	Ratei e Risconti	4.952	6.334	4.873	6.334
	TOTALE PASSIVO	209.554	780.969	214.667	801.938

- **Patrimonio netto rettificato al 31 dicembre 2016 (1.316.462,00–780.969,00)=€ 535.493,00;**
- **Patrimonio netto rettificato al 30 giugno 2017 (1.322.738,00–801.948,00)= € 520.790,00;**

§ § §

11. Conclusioni

Alla luce delle considerazioni sopra effettuate, tenuto conto della documentazione esaminata, lo scrivente Perito, ritiene che valore dell'azienda sia non inferiore **ad € 535.493,00 alla data del 31 dicembre 2016 e € 520.790,00 al 30 giugno 2017.**

In particolare la quota del (20%) è pari ad € 107.098,60 al 31 dicembre 2016 e € 104.158,00 al 30 giugno 2017.

"Sulle azioni di minoranza di una siffatta impresa, caratterizzata da ottima gestione e allineamento di interessi tra azionisti di maggioranza e minoranza, non graverebbero neppure sconti, così che il valore economico di tali azioni coinciderebbe con il loro fair market value." (Guatri - Bini, *Nuovo Trattato sulle valutazioni delle aziende*, 2005, Università Bocconi Editore, pag.919).

Si segnala, come da statuto, all'art. 9 "*Trasferimento delle partecipazioni per atto tra vivi*", la presenza del diritto di prelazione a favore degli altri soci e della riserva di gradimento.

Capitolo II

12. Premessa

Il primo atto del sottoscritto perito è stato quello di accedere telematicamente al

VANADIA GAETANO
Dottore commercialista Revisore contabile
CTU del Giudice Tribunale Milano

registro delle imprese di Padova ed acquisire la documentazione ivi depositata.

Ottenute quindi le prime informazione notificava all'amministratore della società a mezzo pec holdingpuma@legalmail.it; e a mezzo di lettera raccomandata formale richiesta della documentazione contabile e societaria come si evince dall'acclusa lettera (allegati sub. 4).

Ad oggi però non ho ricevuto alcuna documentazione, ne sono stato contattato dal

In considerazione del fatto che, nonostante l'avvenuta notifica della lettera raccomandata con la quale veniva richiesta la documentazione contabile e societaria, nulla è stato acquisito, la stima del valore della quota sociale della società verrà effettuata unicamente sulla scorta di quanto il sottoscritto è riuscito a reperire presso i pubblici registri (Registro delle imprese di Padova).

Tale stima fotograferà la situazione patrimoniale al 31 dicembre 2012 considerando che i bilanci 2013,2014,2015,2016 non risultano depositati.

Va da se che la mancata produzione della documentazione richiesta e l'assenza della collaborazione da parte del presidente del consiglio di amministrazione limitano notevolmente la possibilità di una puntuale valorizzazione della quota sociale oggetto del quesito.

La società controllava il 100% della società dichiarata fallita dal Tribunale di Padova in data 06 novembre 2013 RG. N. 261/2013.

Denominazione

Forma giuridica *Società a responsabilità limitata*

Sede legale *Viale Germania, 5 – 35020 TRIBANO (PD)*

Sede operativa

Iscrizioni CCIAA

Capitale sociale *Sottoscritto € 1.200.000,00 Versato €1.200.000,00*

Amministrazione *Sistema Consiglio di amministrazione Legale rappresentante*

Attività svolta *Lo svolgimento in via prevalente di attività di assunzione di partecipazione*

13. La società oggetto di valutazione

La società ha per oggetto sociale:

- Lo svolgimento in via prevalente di attività di assunzione di partecipazioni, non nei confronti del pubblico. La società, nell'ambito della predetta attività, ha altresì ad oggetto, sempre non nei confronti del pubblico, l'esercizio delle attività di: concessioni

di finanziamenti, intermediazioni in cambi, servizi di incasso, pagamento e trasferimento di fondi, con conseguenti addebito e accredito dei relativi oneri e interessi - direzione e coordinamento tecnico, amministrativo e finanziario delle società partecipati e/o comunque appartenenti allo stesso gruppo.

- Allo stato attualmente non ci sono dipendenti in forza.

* * *

14. Profilo storico della Società

14.1. Vicende societarie

In data 13 agosto 1990, veniva l'iscrizione al REA; in data 17 febbraio 2009 veniva costituita la società; iniziava l'attività in data 28 settembre 2009 - con sede



Alla data dell'incarico il capitale sociale deliberato, sottoscritto e versato risulta essere € 1.200.000,00 equivalente ad quote, ripartite nelle seguenti misure:

Soci	Quote	
	240.000,00	20,00%
	480.000,00	40,00%
	480.000,00	40,00%
Totale	1.200.000,00	100,00%

L'amministrazione ordinaria e straordinaria della società è affidata al presidente e consigliere delegato

consigliera sig.ra dalla
sidente in

15. La situazione patrimoniale ed economica di partenza

STATO PATRIMONIALE	31/12/2011	31/12/2012
ATTIVO		
A) Crediti verso soci per versamenti dovuti	0	0
B) Immobilizzazioni		
I. Immateriali		
II. Materiali	-	-
III. Finanziarie	1.200.000	-
Totale immobilizzazioni	1.200.000	-
C) Attivo circolante		
I. Rimanenze	-	-
Totale Rimanenze	-	-
II. Crediti		
Verso Clienti esigibili entro l'esercizio	2.072.767	863.937
Verso Clienti esigibili oltre l'esercizio	1.756.624	721.182
Verso altri	-	-
Totale Crediti	3.829.391	1.585.119
III. Attività che non costituiscono imm.		
Titoli		
IV. Disponibilità Liquide		
Depositi Bancari	28.131	6
Denaro in cassa	-	-
Totale disponibilità Liquide	28.131	6
TOTALE ATTIVO CIRCOLANTE	5.057.522	1.585.125
D) Ratei e Risconti	-	-
Totale Attivo	5.057.522	1.585.125

VANADIA GAETANO
Dottore commercialista Revisore contabile
CTU del Giudice Tribunale Milano

STATO PASTRIMONIALE	31/12/2011	31/12/2012
PASSIVO		
A) PATRIMONIO NETTO		
I. Capitale Sociale	1.200.000	1.200.000
III riserva di valutazione		-
IV. Riserva Legale	58.385	58.385
Differenza		1
VII. Altre Riserve	459.557	427.474
varie altre riserve	158.105	158.105
VIII. Utili (Perdite) Portati a Nuovo		
IX. Utile o (perdita)	- 32.083	- 1.194.048
Totale Patrimonio Netto	1.843.964	649.917
B) Fondi per rischi e oneri	50.000	50.000
C) TFR	-	-
D) DEBITI		
Debiti entro l'esercizio successivo	3.163.558	885.183
Debiti oltre l'esercizio successivo	-	-
Debiti Vs Controllante		
Debiti Vs Controllanti		
Debiti Tributari		
Debiti Vs Istituti previdenziali		
Debiti Vs Altri		
Totale Debiti	3.163.558	885.183
E) Ratei e Risconti		25
TOTALE PASSIVO	5.057.522	1.585.125

VANADIA GAETANO
Dottore commercialista Revisore contabile
CTU del Giudice Tribunale Milano

CONTO ECONOMICO	31/12/2011	31/12/2012
A) Valore della Produzione		
1) Ricavi delle vendite	30.000	30.000
2) Variazione delle rimanenze		
5) Altri ricavi e proventi	-	-
Totale Valore della Produzione	30.000	30.000
B) Costi della produzione		
6) Per materie prime, sussidiarie e di cons.	642	-
7) Per servizi	43.195	6.907
8) Per godimento beni di terzi		298
9) Per il Personale		
a) Salari e stipendi	-	-
b) Oneri sociali	-	-
c) Tfr	-	-
e) Altri	-	-
10) Ammortamenti e Svalutazione		
a) Amm. Delle Imm. Immateriali	233	-
b) Amm. Delle imm. Materiali	-	-
d) Svalutazioni Crediti compresi nell'att. circ.	-	-
11) Variazioni delle rimanenze	-	-
12) Accantonamento per rischi		-
13) Altri accantonamenti		
14) Oneri di gestione	1.150	1.110
Totale costi della produzione	45.220	8.315
Differenza tra valore e costi di prod. (A-B)	- 15.220	21.685
C) Proventi e oneri finanziari	0	
16) Altri proventi finanziari	4	1
17) Interessi e altri oneri finanziari		
da controllanti		
altri	- 8.851	- 14.773
19) Partecipazioni		- 1.200.000
Totale Proventi e Oneri finanziari	- 8.847	- 1.214.772
E) Proventi e Oneri Straordinari		
20) Proventi		
Altri	643	59
21) Oneri		
varie	- 8.658	- 1.019
differenza di arrotondamento	- 1	
Totale delle partite straordinarie	- 8.016	- 960
Risultato Prima delle Imposte (A-B+C+D+E)	- 32.083	- 1.194.047
22) Imposte sul reddito dell'esercizio		
a) Imposte correnti	-	-
b) Imposte differite (anticipate)	-	-
23) Utile (Perdita) dell'Esercizio	- 32.083	- 1.194.047

Considerazioni generali

Si è dapprima **cercato di** determinare il patrimonio rettificato a valori correnti, ottenuto partendo dal capitale netto contabile, comprensivo dell'utile maturato alla data di riferimento della valutazione. Sono stati condotti dei riscontri per le voci più significative, in valore assoluto e/o relativo.

ELEMENTI DELL'ATTIVO:

Immobilizzazioni immateriali : valore zero

La loro inclusione in V è stata subordinata dal fatto che si trattasse di beni dotati di valore autonomo e suscettibili di misurazione.

Tra le immobilizzazioni di cui in oggetto le "altre immobilizzazioni immateriali" , appostate in bilancio per **valore zero**.

Non sono state apportate rettifiche.

Immobilizzazioni finanziarie: valore zero

Le "Immobilizzazioni finanziarie" si riferiscono alla partecipazione posseduta direttamente al 100% nell'industrie società dichiarata fallita dal Tribunale di Padova – **valore zero**;

Non sono state apportate rettifiche.

Crediti verso clienti : € 1.585.119

La voce si riferisce ai crediti verso le imprese controllate alla data del 31 dicembre 2012:

- Crediti verso Industrie per € 48.171,00;
- Crediti verso r € 28.920,00;
- Crediti Verso Techno per € 38.560,00;
- Crediti vers per € 19.280,00;
- Crediti verso . per € 7.240,00,
- Crediti vers € 447.246,00;

VANADIA GAETANO
Dottore commercialista Revisore contabile
CTU del Giudice Tribunale Milano

Debiti verso Erario			
Carichi pendenti			
Anni definitivamente accertati			
Cartella di pagamento notificata 18/09/2000		Anno 1994	7,89
Cartella di pagamento notificata 10/10/2013		Anno 2005	81.462,79
Cartella di pagamento notificata 14/09/2010		Anno 2005	33.760,54
Cartella di pagamento notificata 10/10/2013		Anno 2006	1.676.081,76
Cartella di pagamento notificata 04/05/2011		Anno 2006	845.297,41
Cartella di pagamento notificata 19/07/2012		Anno 2007	35.303,27
Cartella di pagamento notificata 10/02/2014		Anno 2007	99.440,33
Cartella di pagamento notificata 21/11/2014		Anno 2010	315,01
Cartella di pagamento notificata 05/06/2015		Anno 2011	66.340,87
Cartella di pagamento notificata 20/01/2015		Anno 2011	22.652,16
Cartella di pagamento notificata 20/01/2015		Anno 2011	6.258,90
Cartella di pagamento notificata 27/07/2015		Anno 2013	294,87
Cartella di pagamento notificata 25/05/2016		Anno 2013	575,48
Cartella di pagamento notificata 08/05/2017		Anno 2013	7.169,80
Cartella di pagamento notificata 12/01/2017		Anno 2014	5.718,79
Totale			2.880.679,87

Anni in contestazione 2005/2006/2007			
Accertamenti non definitivi Sentenza di II grado favorevole All'Ufficio per gli anni 2005/2006/2007			179.882,00
			3.797.870,00
			185.592,00
Totale			4.163.344,00

Come da certificati dei carichi pendenti risultanti dal sistema informativo dall'anagrafe Tributaria , rilasciati dall'Agenzia dell'Entrate Direzione Provinciale di Padova **(Allegati sub.6)**.

15.1 Conclusioni

Alla luce delle considerazioni sopra effettuate, tenuto conto della documentazione esaminata, lo scrivente Perito, stante anche la mancanza di bilanci depositati, ritiene che valore dell'azienda sia pari a **zero**.

Parimenti la quota del (20%) è pari a zero.

* * * *

Capitolo III

16. Premessa

Il primo atto del sottoscritto perito è stato quello di accedere telematicamente al registro delle imprese di Padova e acquisire la documentazione ivi depositata.

Ottenute quindi le prime informazione notificava all'amministratore della società a

VANADIA GAETANO
Dottore commercialista Revisore contabile
CTU del Giudice Tribunale Milano

a mezzo di lettera raccomandata formale richiesta della documentazione contabile e societaria come si evince dall'acclusa lettera **(allegato sub. 5)**.

Ad oggi però non ha ricevuto alcuna documentazione, nè è stato contattato dal sig.

Solamente in data 25 luglio 2017 è stato contattato a mezzo e-mail dal _____ che comunicava al sottoscritto che in data 07 settembre 2017 si teneva l'assemblea per l'approvazione del bilancio chiuso al 31 dicembre 2016. Anche in quella occasione non è stata fornita alcuna documentazione tranne il bilancio chiuso al 31 dicembre 2016.

In considerazione del fatto che, nonostante l'avvenuta notifica della lettera raccomandata e i vari solleciti a mezzo e-mail, con la quale veniva richiesta la documentazione contabile e societaria, nulla è stato acquisito, la stima del valore della quota sociale della società _____ verrà effettuata unicamente sulla scorta di quanto il sottoscritto è riuscito a recuperare presso i pubblici registri (Registro delle imprese di Padova e presso la cancelleria dell'esecuzioni immobiliare del Tribunale di Padova).

Tale stima fotograferà la situazione patrimoniale al 31 dicembre 2016 considerando che i bilanci 2014,2015,2016 risultano depositati.

Va da se che la mancata produzione della documentazione richiesta e l'assenza della collaborazione da parte del presidente del consiglio di amministrazione limitano notevolmente la possibilità di una puntuale valorizzazione della quota sociale oggetto del quesito.

Denominazione

Forma giuridica *Società a responsabilità limitata*

Sede legale *Viale Navigazione Interna, 51 35129 PADOVA (PD)*

Sede operativa

Iscrizioni CCIAA

Capitale sociale *Sottoscritto € 100.000,00 Versato €100.000,00*

Amministrazione *Sistema Amministratore unico Legale rappresentante*

Attività svolta *Attività svolta in campo immobiliare*

- Partecipazione detenuta 20%
- Capitale sociale € 100.000,00 alla data del conferimento incarico;
- Settore di appartenenza: Immobiliare
- Addetti: non risultano dipendenti
- Organo di gestione: Amministratore Unico

- Contabilità tenuta presso terzi -
- Ultimo bilancio depositato: 31 dicembre 2016;.

17. La società oggetto di valutazione

La società ha per oggetto sociale:

l'attività viene svolta nel campo immobiliare e precisamente: l'acquisto, la vendita, costruzioni, la ricostruzione, la locazione e la gestione di beni immobili di qualsiasi genere, propri e di terzi, la lottizzazione e l'assunzione degli oneri e l'esecuzione delle opere di urbanizzazione edilizia di ogni genere sia in conto proprio che conto terzi, con esclusione di amministrazione di condomini, l'esecuzione di lavori in campo dell'edilizia di qualunque tipo e natura. Per il raggiungimento dello scopo sociale, la società potrà compiere operazioni commerciali, industriali e immobiliari, strumentali al miglior conseguimento del medesimo, ed inoltre potrà compiere – in via non prevalente e del tutto accessoria e strumentale e comunque non nei confronti del pubblico operazioni mobiliari e finanziarie, compreso il rilascio di garanzie reali e personali a favore proprio o di terzi, se nell'interesse sociale, nonché assumere partecipazioni e cointeressenze in altre società od enti, consorzi, ecc., aventi scopo analogo, affine o connesso al proprio.

- Allo stato attualmente non ci sono dipendenti in forza.

18. Profilo storico della Società

18.1. Vicende societarie

In data 10 settembre 1992, veniva l'iscrizione al REA, in data 10 settembre 1992 veniva costituita la società | _____ : iniziava l'attività in data 10 settembre 1992 -

con capitale sociale 50.000,00 e successivamente in data 23 ottobre 2007 è stato aumentato a € 100.000,00. Sede operativa in Tribano (PD) Viale Germania, 5, numero

VANADIA GAETANO
Dottore commercialista Revisore contabile
CTU del Giudice Tribunale Milano

REA PD- 239488 - Codice Ateco 28.41

Alla data dell'incarico il capitale sociale deliberato, sottoscritto e versato risulta essere € 100.000,00 equivalente ad quote, ripartite nelle seguenti misure:

Soci	Quote	%
	20.000,00	20,00%
	40.000,00	40,00%
	40.000,00	40,00%
Totale	100.000,00	100,00%

L'amministrazione ordinaria e straordinaria della società è affidata all'amministratore

19. La situazione patrimoniale ed economica di partenza

STATO PATRIMONIALE	31/12/2014	31/12/2015	31/12/2016
ATTIVO			
A) Crediti verso soci per versamenti dovuti	0	0	0
B) Immobilizzazioni			
I. Immateriali			
II. Materiali	4.260.735	4.177.157	4.093.579
III. Finanziarie	10.000	10.000	10.000
Totale immobilizzazioni	4.270.735	4.187.157	4.103.579
C) Attivo circolante			
I. Rimanenze	-	-	-
Totale Rimanenze	-	-	-
II. Crediti			
Verso Clienti	312.099	82.097	82.094
Verso altri	-	-	-
Totale Crediti	312.099	82.097	82.094
III. Attività che non costituiscono imm.			
Titoli			
IV. Disponibilità Liquide			
Depositi Bancari	10.159	315.548	39.941
Denaro in cassa	-	-	-
Totale disponibilità Liquide	10.159	397.645	122.035
TOTALE ATTIVO CIRCOLANTE	4.592.993	4.584.802	4.225.614
D) Ratei e Risconti	-	-	-
Totale Attivo	4.592.993	4.584.802	4.225.614

VANADIA GAETANO
Dottore commercialista Revisore contabile
CTU del Giudice Tribunale Milano

STATO PASTRIMONIALE			
	31/12/2014	31/12/2015	31/12/2016
PASSIVO			
A) PATRIMONIO NETTO			
I. Capitale Sociale	100.000	100.000	100.000
III. Riserva di valutazione	348.475	187.820	140.081
IV. Riserva Legale	2.019	2.019	2.019
VII. Altre Riserve	41.852	41.852	41.852
VIII. Utili (Perdite) Portati a Nuovo			
IX. Utile o (perdita)	- 160.655	- 47.739	- 13.402
Totale Patrimonio Netto	331.691	283.952	270.550
B) Fondi per rischi e oneri	499.571	499.571	445.633
C) TFR	-	-	-
D) DEBITI			
Debiti entro l'esercizio successivo	1.827.201	1.883.688	1.591.840
Debiti oltre l'esercizio successivo	1.934.530	1.917.591	1.917.591
Debiti Vs Controllante			-
Debiti Vs Controllanti			-
Debiti Tributari			
Debiti Vs Istituti previdenziali			
Debiti Vs Altri			
Totale Debiti	3.761.731	3.801.279	3.509.431
E) Ratei e Risconti			
TOTALE PASSIVO	4.592.993	4.584.802	4.225.614

VANADIA GAETANO
Dottore commercialista Revisore contabile
CTU del Giudice Tribunale Milano

CONTO ECONOMICO	31/12/2014	31/12/2015	31/12/2016
A) Valore della Produzione			
1) Ricavi delle vendite	190.942	70.942	142.942
2) Variazione delle rimanenze			
5) Altri ricavi e proventi	-	2.378	1
Totale Valore della Produzione	190.942	73.320	142.943
B) Costi della produzione			
6) Per materie prime, sussidiarie e di cons.	-	-	-
7) Per servizi	15.707	31.493	49.947
8) Per godimento beni di terzi			
9) Per il Personale			
a) Salari e stipendi	-	-	-
b) Oneri sociali	-	-	-
c) Tfr	-	-	-
e) Altri	-	-	-
10) Ammortamenti e Svalutazione			
a) Amm. Delle Imm. Immateriali	-	-	-
b) Amm. Delle imm. Materiali	83.578	83.578	83.578
d) Svalutazioni Crediti compresi nell'att. circ.	-	-	-
11) Variazioni delle rimanenze	-	-	-
12) Accantonamento per rischi		-	-
13) Altri accantonamenti			-
14) Oneri di gestione	259.179	2.987	2.213
Totale costi della produzione	358.464	118.058	135.738
Differenza tra valore e costi di prod. (A-B)	- 167.522	- 44.738	7.205
C) Proventi e oneri finanziari	0		
16) Altri proventi finanziari	-	1	4
17) Interessi e altri oneri finanziari altri	-	- 1	- 1
Totale Proventi e Oneri finanziari	-	-	3
E) Proventi e Oneri Straordinari			
20) Proventi Altri	10.100	-	-
21) Oneri			
Totale delle partite straordinarie	10.100	-	-
Risultato Prima delle Imposte (A-B+C+D+E)	- 157.422	- 44.738	7.208
22) Imposte sul reddito dell'esercizio			
a) Imposte correnti	- 4.676	-	- 11.340
b) Imposte differite (anticipate)	1.434		- 9.270
23) Utile (Perdita) dell'Esercizio	- 160.664	- 44.738	- 13.402

20. Determinazione del valore

Alla data dell'incarico la società aveva iscritto in bilancio i seguenti immobili:

- Comune di Bagnoli Sopra (PD) – Viale Mameli:

Area edificabile ai fini produttivi della superficie catastale di 32.021 mq.

Il terreno è oggetto di **pignoramento** - Procedura Esecutiva RG. E.I. 270/2014 e 281/2014, promossa da Monte dei Paschi di Siena Spa e Banca Popolare di Vicenza S.c.p.a. - Valore della perizia immobiliare **€ 1.060.000,00**.

E' stato fissato il bando di vendita in data 23 novembre 2017 al prezzo base d'asta di **€ 800.000,00**. Ribassato a seguito di precedente esperimento infruttuoso. Sono ammissibili offerte minime pari ad **€ 600.000,00**.

Gravante da ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emesso in data 04 febbraio 2013 a favore della Banca popolare di Vicenza e Banca Antonveneta Spa - Somma capitale € 1.406.371,44 e di € 1.732.000,00.

- Comune di Tribano (PD) – Via Germania, civico n. 5 (Uffici) e civico n. 9 (abitazione):

Capannone industriale con uffici e abitazione custode. Il capannone – uffici e abitazione sono oggetto di **pignoramento** – procedura esecutiva RG. E.I. 270/2014 e 281/2014, promossa da Monte dei Paschi di Siena Spa e Banca Popolare di Vicenza S.c.p.a. - Valore della perizia immobiliare **€ 1.470.000,00**.

E' stato fissato il bando di vendita in data 23 novembre 2017 al prezzo base d'asta di **€ 1.112.000,00**. Ribassato a seguito di precedente esperimento infruttuoso. Sono ammissibili offerte minime pari ad **€ 834.000,00**.

Gravante da ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di un mutuo fondiario in data 24 luglio 2009 a favore della Banca Popolare di Vicenza per somma di capitale di € 2.900.000,00.

- Comune di Vigodarzere (PD), Via Baruchella, n. 13;

Villa con ampio giardino e terreno agricolo confinante. La Villa e terreno agricolo sono oggetto di **pignoramento** – procedura esecutiva RG. E.I. 270/2014 e 281/2014, promossa da Monte dei Paschi di Siena Spa e Banca Popolare di Vicenza S.c.p.a. - Valore della perizia immobiliare **€ 534.000,00**.

- Comune di Limena (PD), Via Giacomelli, n.14;

Capannone industriale di circa 1.000 mq. Il capannone è oggetto di **pignoramento** – procedura esecutiva RG. E.I. 270/2014 e 281/2014. promossa da Monte dei Paschi di Siena Spa e Banca Popolare di Vicenza S.c.p.a. - Valore della perizia **€ 400.000,00**; Capannone venduto all’asta, come da decreto di trasferimento del 10 marzo 2017 per **€ 414.000,00**.

- Comune di Vigonza (PD), via luganega, n.81 – Abitazione singola con giardino.

Proprietari L’abitazione è oggetto di **pignoramento**- procedura esecutiva RG. 270/2014 e 281/2014 promossa da Monte dei Paschi di Siena Spa e Banca Popolare di Vicenza S.c.p.a. - Valore della perizia **€ 326.000,00**; Abitazione venduta all’asta come da decreto di trasferimento del 12 settembre 2017 **€ 214.000,00**.

Considerazioni generali

Si è dapprima **cercato di** determinare il patrimonio rettificato a valori correnti, ottenuto partendo dal capitale netto contabile, comprensivo dell’utile maturato alla data di riferimento della valutazione. Sono stati condotti dei riscontri per le voci più significative, in valore assoluto e/o relativo.

ELEMENTI DELL’ATTIVO:

Immobilizzazioni immateriali : valore zero

La loro inclusione in V è stata subordinata dal fatto che si trattasse di beni dotati di valore autonomo e suscettibili di misurazione.

Tra le immobilizzazioni di cui in oggetto le “altre immobilizzazioni immateriali” ,

appostate in bilancio per **valore zero**.

Non sono state apportate rettifiche.

Immobilizzazioni materiali : 4.083.579,00

Le " immobilizzazioni materiali " si riferiscono agli immobili sopra menzionati oggetto di pignoramento e procedure esecutive.

Il valore iscritto in bilancio al 31 dicembre 2016 e così composto:

- Costo degli immobili di € 3.780.297,00;
- Rivalutazione € 1.567.990,00;
- Fondo ammortamento (€ 1.254.708,00);
- Totale netto € 4.093.579,00.

Stante la situazione di aggressione dei beni immobili con l'esecuzione in asta di tutti gli immobili presenti, si evidenzia un chair default societario, che ai fini della presente perizia non si tiene conto dell'importo. **Valore zero**

Immobilizzazioni finanziarie: € 10.000,00

Le "Immobilizzazioni finanziarie" si riferiscono alla partecipazioni possedute direttamente in imprese controllate. Nella nota integrativa al bilancio, non è stata indicata né la ragione sociale né la sede della partecipazione.

Ai fini della presente perizia non si tiene conto dell'importo. **Valore zero.**

Crediti verso clienti : € 82.094,00

La voce si riferisce ai crediti verso le imprese controllate alla data del 31 dicembre 2016:

Ai fini della presente perizia non si tiene conto dell'importo. Valore Zero.

Disponibilità liquide : € 39.941,00

Il conto si riferisce al saldo da bilancio al 31 dicembre 2016.

Ai fini della presente perizia non si tiene conto dell'importo. **Valore zero**

ELEMENTI DEL PASSIVO

Fondi per rischi e oneri: € 445.663,00;

Il conto si riferisce ad imposte differite per € 276.826,00 generate da variazione temporanee del reddito risultante dal chiuso al 31 dicembre 2015, il residuo saldo non si capisce a che cosa è riferito.

Ai fini della presente perizia si tiene conto dell'importo di **€ 445.663,00.**

Debiti: € 3.509.431,00

Il conto si riferisce ai seguenti ammontare;

- Debito verso banche assistito da garanzie reali e da ipoteche € 1.917.591,00 ed altri debiti non assistiti da garanzie reali € 1.591.840,00 .

Ai fini della presente perizia si tiene conto dell'importo **di € 3.509.431,00**

Debiti verso Erario			
<u>Carichi pendenti</u>			
Cartella di pagamento notificata 18/06/2014		Anno 2010	13.506,88
Cartella di pagamento notificata 05/06/2015		Anno 2011	66.340,87
Cartella di pagamento notificata 20/01/2015		Anno 2011	22.652,16
Cartella di pagamento notificata 04/04/2017		Anno 2013	7.169,80
Cartella di pagamento notificata 11/10/2016		Anno 2013	2.276,70
Cartella di pagamento notificata 11/10/2016		Anno 2013	2.760,82
Cartella di pagamento notificata 12/01/2017		Anno 2014	5.718,79

Totale	120.426,02
--------	------------

Come da certificati dei carichi pendenti risultanti dal sistema informativo dall'anagrafe Tributaria , rilasciati dall'Agenzia dell'Entrate Direzione Provinciale di Padova **(Allegati sub. 7).**

Dall'esame della situazione patrimoniale si rileva come siano presenti gli immobili menzionati nel bilancio della società. Tuttavia, come accertato, gli immobili in oggetto hanno tutti subito una procedura esecutiva di vendita. La vendita coattiva degli immobili da un lato fa diminuire l'attivo di stato patrimoniale facendo contemporaneamente diminuire il passivo per il debito nei confronti dei creditori che hanno promosso l'azione.

La vendita degli immobili fa anche venir meno il ricavo relativo alla locazione percepita, con conseguente venir meno delle prospettive **future di business.**

* * *

Stante la situazione di aggressione dei beni immobili con l'esecuzione in asta di tutti gli immobili presenti, si evidenzia un chiaro default societario, con il venir meno dell'operatività aziendale, e questo anche a seguito del fallimento dell'affittuaria industrie

S'è verificato presso le esecuzioni immobiliari di Padova che sono stati ad oggi venduti in asta due dei cinque immobili ad un valore inferiore a quello di perizia.

* * *

21. Conclusioni

Alla luce delle considerazioni sopra effettuate, tenuto conto della documentazione esaminata, lo scrivente Perito, ritiene che valore dell'azienda sia pari **ad € zero.**

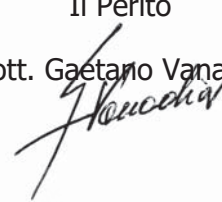
In particolare la quota del (20%) è pari ad € zero .

Si segnala, come da statuto, all'art. 9 "*Trasferimento delle partecipazioni per atto tra vivi*", la presenza del diritto di prelazione a favore degli altri soci e della riserva di gradimento.

* * *

Milano, 04 Novembre 2017.

Il Perito
dott. Gaetano Vanadia



Allegati sub. 1;

Allegati sub. 2;

Allegati sub. 3,

Allegati sub. 4;

Allegati sub. 5;

Allegati sub. 6;

Allegati sub.7;

Allegati sub.8

La documentazione di supporto al lavoro peritale viene trattenuta dal C.T.U. che metterà a disposizione su richiesta del Giudice.