

ALL. B

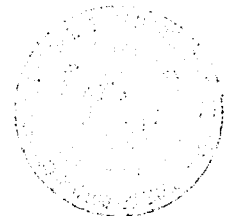


Valutazione Aziendale

Perizia di stima del valore del capitale economico della
S

Valutazione Aziendale realizzata su www.cloudfinance.it

 **cloud**finance
Software Analisi Finanziaria



Sommario

Premessa	3
Finalità e oggetto dell'incarico.....	4
Documentazione esaminata	5
La Società.....	6
Attività svolta.....	7
Metodologia di valutazione	8
Il metodo di valutazione patrimoniale	9
Procedure operative di valutazione	10
Conclusioni.....	13



Premessa

Il sottoscritto ragioniere commercialista Gaetano Basile nato a Napoli (Napoli) il 12/09/1942, ragioniere iscritto all'Albo di Dottori commercialisti ed esperti contabili al n. 38/A, domiciliato in Belluno (Belluno) alla Via L.Zuppani n.5, (d'ora in poi "Perito") ha ricevuto incarico, in qualità di esperto professionale, dalla Società Fallimento [REDACTED], con sede legale in Auronzo di Cadore (Belluno) alla via Roma n.30, [REDACTED] nella persona del legale rappresentante Curatore avv.Sandra Constantini, nato a ==== (====) il _____, C.F. ==== a provvedere alla relazione di stima del capitale economico della Società medesima.

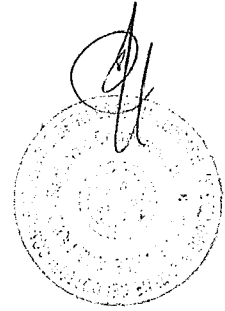
La presente relazione, rappresenta il risultato dell'assolvimento di detto incarico da parte del sottoscritto perito, in piena e assoluta indipendenza rispetto a qualsivoglia soggetto direttamente o indirettamente interessato o coinvolto nella valutazione della suddetta Società.

Il Sottoscritto perito, inoltre, dichiara di non avere alcun interesse nella stima che è stato chiamato ad eseguire, né di occupare posizioni di conflitto che possano mettere in dubbio il suo grado di indipendenza e di obiettività in relazione alla stima stessa.



Finalità e oggetto dell'incarico

Esame dei beni mobili giacenti presso l'immobile [REDACTED] relativa valutazione e l'esistenza di un eventuale avviamento dell'azienda di proprietà della Procedura Fallimentare [REDACTED] e giacenti nella struttura immobiliare a destinazione alberghiera.



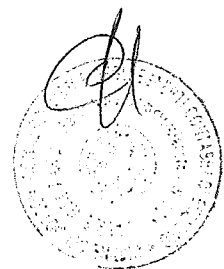
Documentazione esaminata

Informazioni contabili e societarie

Visura camerale aggiornata

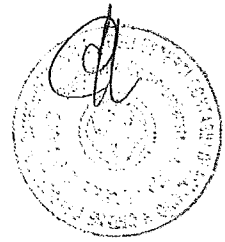
Individuazione della società oggetto di valutazione con gli elementi essenziali riguardanti la compagine sociale, l'attività svolta, ecc., nonché cenni storici della stessa

Fascicoli di bilancio, regolarmente approvati, degli esercizi 2017/2018/2019 e foto dei beni mobili giacenti.



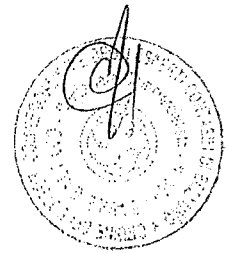
La Società

La ditta [REDACTED] con sede in Auronzo (BL) via Roma 30 è stata dichiarata Fallita dal Tribunale di Belluno con Sentenza n.2/2022 in data 04.04.2022. In precedenza l'azienda è stata oggetto di contratto di affitto di azienda Registrato a Roma 5 il 13.12.2018 n.17118 Serie IT e dallo stesso atto si rileva che già nel 2012 l'azienda è stata oggetto di sequestro giudiziale e quindi con interruzione dell'attività, poi attivata con l'affitto in vari periodi infraannuali alla Società [REDACTED] del 2018.



Attività svolta

In data 22.11. 2024 lo scrivente rag. Gaetano Basile, su incarico del Curatore del Fallimento [REDACTED], avv. Sandra Constantini, se è recato presso la struttura alberghiera al fine di procedere ad una valutazione economica dell'avviamento che dei beni strumentali giacenti nei vari locali della stessa. Non è oggetto di valutazione la parte immobiliare e gli impianti. Si è proceduto al sopralluogo e a fotografare nei vari locali alcuni dei beni mobili giacenti come riportati nell'inventario dotazioni Al legato A al Rep.15740 racc.n.11883 a firma del Curatore del fallimento. Dall'esame dei beni e delle attrezzature si rileva che la maggior parte di essi presentano uno stato d'uso molto precario che necessitano buona parte di essere rottamati, alcuni di essi bonificati ed altri dovranno essere sottoposti ad un opera di ristrutturazione radicale per renderli idonei alla normativa attuale. Tenuto conto di quanto in precedenza, si ritiene opportuno procedere ad una valutazione a corpo essendo detti beni già ampiamente ammortizzati. Altro elemento di valutazione è l'avviamento. Detto valore, nei vari anni, per le note vicende che hanno coinvolto la società già dal 2012, è stato depauperato e ciò lo si desume anche dall'esame dei bilanci esaminati riguardanti gli ultimi anni 2016/2017/2018 e 2019, pertanto il valore economico si ritiene coincidente con il valore economico attribuito ai beni mobili giacenti.



Metodologia di valutazione

In linea generale i metodi sviluppati dalla più autorevole dottrina e utilizzati dalla migliore prassi professionale per la valutazione analitica di un'azienda devono essere il più possibile: razionali, dimostrabili, neutrali, stabili. Di solito si utilizzano i metodi reddituali, patrimoniali, finanziari, misti od empirici.

Nella pratica esiste una grande varietà di procedimenti di stima che presentano, anche in modo diverso, le predette caratteristiche ed essi includono metodi patrimoniali (semplici e complessi), metodi misti patrimoniali-reddituali, metodi reddituali, metodi finanziari. In generale la dottrina e la prassi professionale non indica, nella valutazione del capitale economico delle aziende, una metodologia valida in assoluto, ma la scelta deve avvenire in relazione alla finalità della stima ed alla realtà oggetto di valutazione.

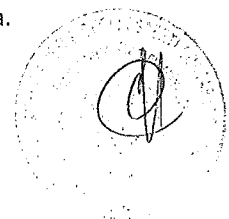
Le valutazioni effettuate attraverso il metodo patrimoniale semplice hanno la finalità di accertare la consistenza effettiva del capitale netto aziendale, sostituendo ai dati contabili i valori correnti delle singole attività e passività. Secondo la prassi professionale più utilizzata, le componenti di valorizzazione del patrimonio includono anche i fattori immateriali che ne caratterizzano l'attività (ad esempio: i marchi ed i brevetti, l'autorizzazione di vendita per le aziende commerciali, il portafoglio premi per le compagnie assicurative, ecc.).

Il metodo che il perito ritiene più appropriato per la valutazione di [REDACTED] in liquidazione è rappresentato da quello patrimoniale semplice.

Il metodo patrimoniale semplice possiede caratteristiche di obiettività (legata all'accertamento dei fatti e delle considerazioni storiche), di analiticità (determina il valore dell'azienda in funzione dei vari elementi del patrimonio), e di generalità che lo rendono estremamente utile qualora le finalità della valutazione siano legate all'accertamento chiaro ed univoco del valore dell'azienda. Tra le varie tipologie del metodo patrimoniale utilizzate dalla prassi professionale (metodo patrimoniale semplice, complesso analitico e complesso empirico) quella del metodo patrimoniale semplice è quella che meglio risponde al requisito della prudenza in quanto prevede la sola valorizzazione dei beni materiali, oltre al capitale circolante ed alla liquidità e, eventualmente, dei beni immateriali.

Conseguentemente, in sede di stesura della perizia, il Perito sostituirà, ai valori contabili, quelli correnti: la somma algebrica dei citati valori correnti delle attività e delle passività evidenzierà la misura del patrimonio netto rettificato.

Il sottoscritto, nello svolgimento del mandato, dichiara, inoltre, di aver assunto tutte le informazioni opportune e di aver provveduto, in collaborazione con gli organi amministrativi e con i consulenti contabili della società, alla predisposizione della situazione patrimoniale qui di seguito riportata.



Il metodo di valutazione patrimoniale

Il modello di valutazione patrimoniale presuppone che il valore di un'azienda sia pari al Patrimonio Netto della stessa, opportunamente rettificato rispetto al valore di bilancio.

Tale ipotesi omette di considerare che il valore è di norma influenzato più dalla capacità dell'azienda di produrre redditi che dal livello del suo patrimonio, ma produce comunque informazioni di notevole rilevanza ai fini della valutazione. Il patrimonio, infatti, oltre ad avere un valore di per sé quantificabile, non è certamente slegato dalla redditività di un'impresa ma, al contrario, dovrebbe essere in grado di avere un impatto diretto sulla stessa capacità reddituale.

I valori ottenuti da tale criterio di stima hanno inoltre, almeno in linea teorica, il vantaggio della sicurezza e dell'affidabilità, in quanto non derivanti da previsioni soggettive (che in quanto tali possono non avverarsi) ma da dati certi ed oggettivi.

Si noti come alla base si presupponga che il perito abbia accesso ai dati aziendali economici, finanziari e contabili e che venga effettuata un'attenta procedura preventiva di *due diligence*, con conseguente rielaborazione dei dati contabili.

Il metodo patrimoniale semplice, adottato nella presente valutazione, comporta, in primis, la quantificazione del capitale netto contabile, desumibile dall'ultimo bilancio. Successivamente si procede a:

- una scrupolosa analisi delle voci di bilancio per verificarne l'effettiva entità (per esempio la verifica di una corretta contabilizzazione dei crediti e dei debiti, con conseguente copertura di eventuali rischi associati con validi accantonamenti ecc.);
- verificare se gli elementi attivi non monetari abbiano valori che ne esprimano la realtà (mantenimento del valore delle partecipazioni, valutazione del magazzino, ecc.).

Tutto ciò necessiterebbe di una vera e propria attività di revisione che permetta di verificare che le poste dell'Attivo e del Passivo siano contabilizzate correttamente, di valutare la reale esigibilità dei crediti, la consistenza dei debiti, ecc., al fine di procedere ad eventuali rettifiche che permettano un'accurata rappresentazione delle dinamiche aziendali più rispondente alla realtà.

Eventuali rettifiche che si rendessero necessarie, possono creare una serie di plusvalenze o minusvalenze che, dopo essere state opportunamente ridotte per tenere conto dei carichi fiscali cui sono potenzialmente soggette consentono di quantificare un valore rettificato del patrimonio netto K' che esprimerà il valore dell'azienda.



Procedure operative di valutazione

Intendendosi quantificare il valore di [REDACTED] con una metodologia puramente patrimoniale, occorre addivenire, come discusso in precedenza, alla stima del patrimonio netto rettificato, qui indicato con K'.

Nel caso in esame, il patrimonio netto rettificato è stato determinato con riferimento ai valori patrimoniali espressi dal bilancio al 31.12.2019.

In tal senso, i valori risultanti dal prospetto patrimoniale sopra richiamato sono stati oggetto di valutazione e ove ritenuti rappresentativi dell'effettivo valore delle attività e passività a cui si riferiscono sono stati confermati. Diversamente, nel caso in cui si siano riscontrate divergenze tra il dato contabile ed il valore corrente dell'elemento sottostante si è provveduto a rideterminarne il valore adeguandolo al valore corrente.

Si riporta di seguito il prospetto riepilogativo delle voci patrimoniali dell'Attivo e del Passivo, come da valore contabile al 31.12.19 e come emerso a seguito della procedura di revisione.

STATO PATRIMONIALE

ATTIVO

Ultimo bilancio 2019	Rettifiche (+/-)	Valore finale 2019
-------------------------	---------------------	-----------------------

A) CRED. VERSO SOCI PER VERS. ANCORA DOVUTI

0		0
---	--	---

B) IMMOBILIZZAZIONI

I) Immobilizzazioni immateriali:

1) Costi d'impianto e di ampliamento	0		0
2) Costi di ricerca, sviluppo e pubblicità	0		0
3) Diritti di brevetto e di uso di opere d'ingegno	0		0
4) Concessioni, licenze, marchi e diritti	0		0
5) Avviamento	0		0
6) Immobilizzazioni in corso e acconti	0		0
7) Altre	0		0
TOTALE	0	0	0

0		0
0		0
0		0
0		0
0		0
0		0
0		0
0		0
0		0
0		0

II) Immobilizzazioni materiali:

1) Terreni e fabbricati	3.856.855	-3.856.855	0
2) Impianti e macchinario	0	15.000	15.000
3) Attrezzature industriali e commerciali	0	13.000	13.000
4) Altri beni	0	8.000	8.000
5) Immobilizzazioni in corso e acconti	0		0
TOTALE	3.856.855	-3.820.855	36.000

3.856.855	-3.856.855	0
0	15.000	15.000
0	13.000	13.000
0	8.000	8.000
0		0
3.856.855	-3.820.855	36.000

III) Immobilizzazioni finanziarie:

1) Partecipazioni	0		0
2) Crediti:	0		0
3) Altri titoli	0		0
4) Azioni proprie	0		0
TOTALE	0	0	0

TOTALE B) IMMOBILIZZAZIONI

3.856.855	-3.820.855	36.000
------------------	-------------------	---------------

C) ATTIVO CIRCOLANTE

I) Rimanenze:

1) Materie prime, sussidiarie, di consumo	0		0
2) Prodotti in corso di lavorazione e semilavorati	0		0
3) Lavori in corso su ordinazione	0		0
4) Prodotti finiti e merci	0		0
5) Acconti	0		0
TOTALE	0	0	0

II) Crediti:

1) verso clienti	21.487	-21.487	0
2) verso imprese controllate	0		0
3) verso imprese collegate	0		0
4) verso controllanti	0		0
4-bis) crediti tributari	0		0
4-ter) imposte anticipate	0		0
5) verso altri	0		0
TOTALE	21.487	-21.487	0

III) Attività finanziarie non immobilizzate:

IV) Disponibilità liquide:	8.042	-8.042	0
TOTALE	8.042	-8.042	0

TOTALE C) ATTIVO CIRCOLANTE

29.529	-29.529	0
---------------	----------------	----------

D) RATEI E RISCONTI

0		0
----------	--	----------

TOTALE ATTIVO

3.886.384	-3.850.384	36.000
------------------	-------------------	---------------

PASSIVO

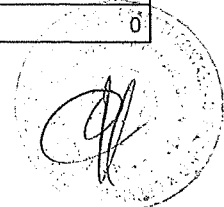
2019 Rettifiche 2019
(+/-)

B) FONDI PER RISCHI E ONERI	90.959	-90.959	0
------------------------------------	---------------	----------------	----------

C) TRATT. DI FINE RAPP. DI LAV. SUBORDIN.	0		0
--	----------	--	----------

D) DEBITI

1) Obbligazioni	0		0
2) Obbligazioni convertibili	0		0



3) Debiti vs soci per finanziamenti	0		0
4) Debiti verso banche	1.113.128	-1.113.128	0
5) Debiti verso altri finanziatori	3.031.592	-3.031.592	0
6) Acconti	0		0
7) Debiti verso fornitori	355.000	-355.000	0
8) Debiti rappresentati da titoli di credito	0		0
9) Debiti verso imprese controllate	0		0
10) Debiti verso imprese collegate	0		0
11) Debiti verso controllanti	0		0
12) Debiti tributari	42.374	-42.374	0
13) Debiti verso istituti di previdenza	0		0
14) Altri debiti	130.000	-130.000	0
TOTALE	4.672.094	-4.672.094	0

E) RATEI E RISCONTI

	0		0
--	---	--	---

TOTALE PASSIVITA'	4.763.053	-4.763.053	0
--------------------------	------------------	-------------------	----------

rettifica
Intangibles

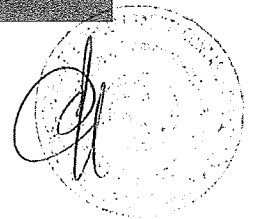
K' RETTIFICATO

ATTIVITA' RETTIFICATE	€ 36.000
PASSIVITA' RETTIFICATE	€ 0

K' rettificato senza effetto fiscale	€ 36.000
---	-----------------

effetto fiscale (+/-)

K' rettificato al netto dell'effetto fiscale	€ 36.000
---	-----------------



Valore dell'azienda con il metodo patrimoniale

A seguito della procedura di verifica, il valore dell'Attivo rettificato si attesta su € 36.000, a fronte di un valore contabile di € 3.886.384.

Si è ritenuto di rettificare anche il valore contabile del Passivo. Il totale delle passività, rettificate come indicato in precedenza, risulta pertanto pari a € 0, a fronte di un valore da bilancio di € 4.763.053.

Sulla base dei valori dell'Attivo e del Passivo così determinati, è possibile calcolare per differenza il valore rettificato del Patrimonio Netto. Tale valore ricalcolato si attesta su € 36.000. Non si è ritenuto di considerare ai fini della valutazione del patrimonio netto l'effetto fiscale derivante dalla rettifica delle poste.

Nell'ottica di una valutazione puramente patrimoniale, il valore dell'azienda coincide con il valore del Patrimonio Netto Rettificato e si ha pertanto:

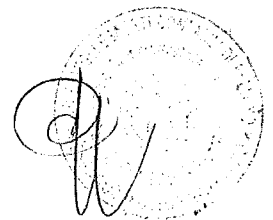
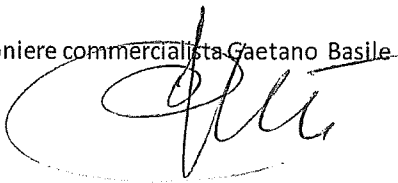
$$W = € 36.000$$

Conclusioni

In conclusione, il Perito, tenuto conto del risultato raggiunto attraverso l'utilizzo del metodo di valutazione riportato ed al quale si è ispirato nell'espletamento del presente incarico ed alle osservazioni sopraesposte, determina il valore complessivamente attribuibile agli elementi patrimoniali oggetto di valutazione nonché all'avviamento della [REDACTED] in liquidazione in complessivi € € 36.000.

Belluno, li 18.10.2024

In fede, ragioniere commercialista Gaetano Basile



www.ck12.org