

Procedura Donati Group s.r.l. in liquidazione

R.F. 145/2013

Perizia di stima

del cedendo ramo di azienda già oggetto di affitto in
favore di

Redatta da:

Dott. Paolo Ribolla

Dottore Commercialista: iscritto all'ordine dei dottori commercialisti di Bergamo n.

Studio in Bergamo Largo Rezzara, n. 6

2



Sommario

1.	Considerazioni introduttive.....	3
2.	Finalità e oggetto dell'incarico	3
3.	Data di riferimento della valutazione.....	3
4.	Documentazione esaminata ai fini dell'espletamento dell' incarico.....	4
5.	Dati storici della società	5
6.	Criteri metodologici generali.....	6
7.	Contesto di riferimento.....	111
8.	Il metodo prescelto	153
9.	Conclusioni.....	155



Relazione di stima alla data del 31 dicembre 2021

1. Considerazioni introduttive

Il sottoscritto Dott. Paolo Ribolla, Dottore Commercialista e Revisore Contabile, iscritto all'Ordine dei Dottori Commercialisti ed Esperti Contabili di Bergamo al numero :
nato a , domiciliato presso il proprio studio, sito in Bergamo - Largo Nicolò Rezzara n.6, con indirizzo di posta elettronica certificata ha ricevuto l'incarico in data 9 novembre 2021, da parte dell'Ill.mo G.D. alla curatela fallimentare "Donati Group s.r.l. in liquidazione", di procedere alla valutazione peritale del ramo di azienda di proprietà della fallita già concesso in affitto alla

2. Finalità e oggetto dell'incarico

L'incarico affidato al sottoscritto prevede la valutazione del ramo di azienda (il "Ramo di azienda"), costituito da beni mobili ed immobili e contratti funzionali all'esercizio di impresa, concesso in affitto dalla Donati Group s.r.l. in liquidazione alla (già in data 01.08.2012 con atto Notaio Armando Santus in Bergamo Rep. n. 42394 Racc. n. 19322 e, sulla base dei dati raccolti e necessari alla valutazione del complesso aziendale stesso, l'esplicazione dei criteri e delle metodologie di valutazione adottati procedendo alla loro applicazione al caso di specie, e l'esposizione, nel paragrafo conclusivo, dei risultati cui è pervenuto.

3. Data di riferimento della valutazione

La data di riferimento della presente relazione peritale è fissata al 31 dicembre 2021, ("Data di riferimento") data in relazione alla quale risulta disponibile l'ultima situazione economico - patrimoniale, peraltro ancora provvisoria stante la mancata approvazione, alla data odierna, del



bilancio definitivo al 31.12.2021, della azienda oggetto di analisi.

4. Documentazione esaminata ai fini dell'espletamento dell'incarico

Ai fini dell'espletamento dell'incarico conferitogli, il sottoscritto ha acquisito ed esaminato la seguente documentazione:

- a) contratto di affitto di ramo di azienda stipulato in data 1 agosto 2012 tra Donati Group s.r.l. (Affittante) e l'..... l. (ora l'..... ffittuaria) a rogito Notaio Armando Santus in Bergamo Rep. n. 42394 Racc. n. 19322 unitamente ai relativi allegati;
- b) situazione economico – patrimoniale provvisoria alla data del 31 dicembre 2021 della

c) bilanci di esercizio al 31 dicembre 2018 – 2019 e 2020 di

Il sottoscritto ha infine raccolto, per le vie brevi e durante un accesso alla società nella data del 4 febbraio 2022, informazioni relative alla Società conduttrice del ramo oggetto di analisi, con particolare riguardo al settore in cui esso opera, alla tipologia di attività prestata e, più in generale, ogni altra informazione giudicata utile ai fini della presente relazione peritale.

Si specifica che tutti i dati contabili acquisiti non sono stati oggetto di attività di revisione e sono stati assunti così come resi disponibili dal management della Società, che, pertanto, si rende responsabile circa la loro veridicità ed accuratezza.

Per tale motivo lo scrivente non assume nessuna responsabilità riguardante aspetti contabili, civili e/o legali o di interpretazione contrattuale sui documenti analizzati.

I dati utilizzati nella perizia derivano dalla documentazione fornita dalla Società e sono considerati veritieri e corretti come dichiarato dall'organo amministrativo.

Per quanto concerne la stima del valore economico delle proprietà immobiliari e/o delle attività materiali ("Impianti e macchinari", "Attrezzature varie") comprese nel ramo di azienda oggetto di valutazione, lo scrivente si è avvalso dell'ausilio dell'Arch. Danilo Salvoni, con studio in Bergamo (BG) Via Pitentino, n. 16/c, che ha quindi proceduto, autonomamente, anche alle necessarie indagini sui titoli di proprietà dei beni oggetto di analisi.



5. Dati storici della società

La società **Donati Group s.r.l.** è stata costituita nel corso del 1987 allo scopo di esercitare attività produzione e commercializzazione di pannelli strutturali in diversi materiali (alluminio, metallo, plastica) destinati all'arredamento di interni) e produzione e vendita di kit per carrozze ferroviarie.

Tale attività viene svolta a seguito del conferimento nella stessa **Donati Group s.r.l.**, in data 28 dicembre 2017 della azienda **Donati Group s.p.a.**, affittuaria del ramo di azienda già di pertinenza della Donati Group s.r.l. oggetto di valutazione nel presente lavoro.

Il capitale sociale di **Donati Group s.r.l.** di importo pari ad Euro 100.000,00.= (centomila/00) risulta interamente posseduto dal sig. **Donati Group s.p.a.** (C.F. **00000000000**), il quale, attualmente, ricopre anche la carica di amministratore unico e legale rappresentante.

Di seguito si presentano i conti economici e le situazioni patrimoniali riclassificate degli ultimi 3 esercizi e la situazione economico – patrimoniale provvisoria predisposta dall'organo amministrativo al 31 dicembre 2021.

Conto Economico	31/12/2021 EUR	31/12/2020 EUR	31/12/2019 EUR	31/12/2018 EUR
A. TOT. VAL. DELLA PRODUZIONE	7.149.269	6.133.462	8.292.618	8.896.478
B. COSTI DELLA PRODUZIONE	6.688.588	5.719.459	6.715.439	8.669.861
B.6. Materie prime e consumo	5.110.836	2.335.347	4.399.079	6.769.465
B.7. Servizi	1.265.078	863.058	1.131.955	638.842
B.8. Godimento beni di terzi	74.429	139.514	144.513	133.341
B.9. Totale costi del personale	2.074.923	1.831.049	2.126.464	1.915.734
B.11. Variazione materie	1.893.088	493.182	-1.134.645	-795.876
B.14. Oneri diversi di gestione	56.410	57.309	48.073	8.355
EBITDA	460.581	414.003	1.577.179	226.617
B.10. TOT Ammortamenti e svalut.	59.412	60.024	1.034.209	17.219
B.12. Accantonamenti per rischi		0	0	0
B.13. Altri accantonamenti		0	0	0
RISULTATO OPERATIVO	401.259	353.979	542.970	209.398
C. TOTALE PROVENTI E ONERI FINANZIARI	87.862	-11.312	-10.796	-2.072
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	313.407	342.667	532.174	207.326
20. Totale Imposte sul reddito correnti, differite e anticipate	212.982	103.303	156.449	74.878
21. UTILE/PERDITA DI ESERCIZIO	100.425	239.364	375.725	132.448



Stato Patrimoniale	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2018
	EUR	EUR	EUR	EUR
Attivo				
A. CREDITI VERSO SOCI		0	0	0
Quota di capitale richiamata		0	0	0
B. TOTALE IMMOBILIZZAZIONI	244.730	290.150	246.568	1.098.498
B.I. TOTALE IMMOB. IMMATERIALI	5.779	10.842	13.260	997.135
B.II. TOTALE IMMOB. MATERIALI	238.951	279.308	233.308	101.363
B.II.1. Terreni e fabbricati	9.750	0	0	0
B.II.2. Impianti	150.117	171.730	112.083	45.343
B.II.3. Attrez. Industriali	71.754	30.009	43.668	14.484
B.II.4. Altri beni	7.330	77.569	77.557	41.536
B.III. TOTALE IMMOB. FINANZIARIE	-	0	0	0
C. ATTIVO CIRCOLANTE	6.468.090	4.401.629	4.442.245	3.460.508
C.I. TOTALE RIMANENZE	3.526.108	1.707.637	2.140.903	795.876
C.I.1. Materie prime	3.050.132	1.437.339	1.930.521	795.876
C.I.2. Prodotti semilav./in corso	475.976	195.682	164.214	0
C.I.4. Prodotti finiti		74.616	46.168	0
C.II. TOTALE CREDITI	2.941.527	2.283.626	2.246.654	2.204.736
C.II.1. Cred. vs Clienti entro	2.320.722	1.968.286	2.071.348	1.990.176
C.II.5.bis. Cred. tributari entro	553.628	170.170	124.537	199.788
C.II.5.bis. Cred. tributari oltre		2.310	0	0
C.II.5.quoter. Cred. verso altri entro	67.177	142.860	50.769	14.772
C.II. Crediti a breve		2.281.316	2.246.654	2.204.736
C.II. Crediti a oltre		2.310	0	0
C.IV. TOT. DISPON. LIQUIDE	445	410.366	54.688	459.896
C.IV.1. Depositi bancari		409.067	52.634	457.691
C.IV.3. Denaro in cassa	445	1.299	2.054	2.205
D. RATEI E RISCONTI		2.624	9.805	1.686
TOTALE ATTIVO	6.712.810	4.694.403	4.698.618	4.560.692

6. Criteri metodologici generali

Di seguito si illustrano, brevemente, i principali metodi di valutazione adottati in Italia, in base alla dottrina corrente ed alla prassi consolidata, per aziende di dimensioni medio piccole, evidenziandone le principali peculiarità.

Si ritiene comunque che la metodologia adottata, qualunque essa sia, espressa con una formula o con un algoritmo, debba presentare le seguenti caratteristiche:



- razionalità, ovvero vicinanza “concettuale” alla formula teorica.
- dimostrabilità, la formula deve condurre ad un valore che, sebbene sempre caratterizzato da elementi di soggettività, sia il più possibile oggettivo, dimostrabile e condivisibile da tutti i soggetti cui la valutazione è rivolta;
- generalità, il valore risultante dal processo di valutazione non deve risentire della forza delle parti contrattuali. Si deve, in altre parole, tendere alla definizione di un “valore generale” non influenzato dalla particolare utilità che una azienda, od un suo ramo, può ricoprire per un certo acquirente. Tuttavia si può tener conto delle particolari utilità se i possibili acquirenti costituiscono una categoria.

A) METODI PATRIMONIALI

I metodi patrimoniali si fondano sulla valutazione analitica dei singoli elementi dell'attivo e del passivo che compongono il capitale di un'impresa. Obiettivo è l'espressione del valore dell'azienda in funzione del valore reale del suo patrimonio netto sommando algebricamente il valore delle singole componenti - materiali ed immateriali, iscritte e non iscritte in bilancio - rettificare eventualmente rispetto ai valori di bilancio sulla base di concreti riscontri con la realtà operativa e con i valori di mercato. Le eventuali plusvalenze o minusvalenze rispetto ai valori contabili vengono rettificare in funzione dell'ipotetico effetto fiscale legato alla loro rilevazione.

La formula matematica per il calcolo del capitale economico (Wp) di un'azienda, partendo dal capitale netto contabile, è la seguente:

$$Wp = Cnc + [(p1 + p2 + \dots) + (m1 + m2 + \dots)] \times (1 - t)$$

dove:

Cnc è il capitale netto contabile;

p sono le rettifiche che danno origine a plusvalenze;

m sono le rettifiche che danno origine a minusvalenze;

t è l'aliquota fiscale (specifica per tipologia di minusvalenza/plusvalenza).

4



Si può dunque affermare che il metodo patrimoniale soddisfa largamente il principio della dimostrabilità a cui si faceva riferimento nel paragrafo precedente. Anche il principio della generalità può ritenersi soddisfatto, dato che il risultato della applicazione del metodo non risulta in alcun modo condizionato dalle aspettative di un particolare acquirente.

Tale criterio di valutazione - che considera esclusivamente l'aspetto patrimoniale di un'impresa senza tenere conto dell'aspetto reddituale, né passato né futuro viene solitamente distinto in quello semplice e quello complesso. Nel caso di utilizzo del metodo patrimoniale semplice, nel valutare i componenti attivi non si tiene conto e non vengono valorizzati i beni immateriali. Nella fattispecie questi ultimi in bilancio non compaiono.

B) METODI REDDITUALI

Tali metodologie si basano sul principio secondo il quale il valore di un'azienda deriva esclusivamente dalla sua capacità di produrre reddito per i soci. In tale ottica, dunque, il valore di un'impresa viene definito in funzione della capacità della stessa di generare reddito, inteso come attualizzazione dei redditi di un prefissato numero di esercizi, ovvero come capitalizzazione di uno specifico livello di reddito medio normalizzato.

La tipologia di reddito da considerare si riferisce ad un reddito medio "normalizzato", ovvero depurato da tutte quelle componenti - positive e/o negative - aventi natura straordinaria e/o che si riferiscano a specifiche politiche di bilancio intraprese dall'azienda. Per la determinazione del livello di reddito normalizzato, è possibile riferirsi sia all'evoluzione mostrata dall'azienda nel passato sia, nel caso in cui siano disponibili dati attendibili e sufficientemente significativi, alle previsioni per gli esercizi futuri.

Il tasso da utilizzare per l'attualizzazione/capitalizzazione del reddito medio normalizzato viene invece definito sulla base dei tassi di rendimento riferiti ad investimenti alternativi, caratterizzati dal medesimo livello di rischio (ovvero ad investimenti free risk, cui viene sommato un "extra - tasso" specifico del settore/comparto di riferimento, rappresentante il rischio specifico riconosciuto all'attività svolta dalla società oggetto di valutazione) oppure sul costo medio ponderato del capitale dell'azienda acquirente o acquisita (inteso come ponderazione del costo del capitale proprio e del capitale di terzi,

in base al peso che le due componenti assumono nella struttura finanziaria dell'azienda acquirente/acquisita).

La classica formula utilizzata per determinare il valore del capitale economico di un'azienda, ricorrendo al metodo reddituale è la seguente:

$$W_r = R / i$$

dove:

W_r valore economico scaturente dall'applicazione del metodo reddituale;

R reddito medio normale della società;

i tasso di capitalizzazione.

Per motivi prudenziali si decide spesso di utilizzare quale metodo di controllo non quello della Rendita Perpetua sopra illustrato ma il metodo reddituale con capitalizzazione limitata a X anni, ottenendo così una rendita limitata

$$W = R \cdot a_{n|i}$$

C) METODI MISTI

L'utilizzo dei metodi di valutazione misti permette di considerare, nella medesima formula o procedimento di valutazione, sia l'aspetto patrimoniale che quello reddituale di un'azienda, integrandoli secondo diverse modalità. Il metodo misto più largamente utilizzato è il metodo misto con stima autonoma dell'avviamento, che definisce quale valore complessivo di un'azienda la somma delle seguenti componenti:

- del patrimonio netto rettificato, elemento rappresentativo di una valutazione puramente patrimoniale;
- dell'avviamento, ovvero della capacità dell'azienda di generare un sovrareddito rispetto alla redditività media del settore di appartenenza, quale elemento rappresentativo di una



valutazione puramente reddituale, in base alla seguente formula matematica:

$$W = K + X$$

dove:

K = Capitale Netto Rettificato

X = Avviamento = $a \frac{(R - iK')}{i'}$

K' = Capitale Investito Netto

R = Reddito Medio Atteso

i = Tasso di resa di investimenti alternativi

i' = Tasso di attualizzazione del sovrareddito
o sottoreddito (R- iK')

n = Periodo di attualizzazione

D) METODI FINANZIARI

Si basano sulla attualizzazione dei flussi di cassa attesi futuri in base a un tasso di sconto che rifletta il costo del denaro *risk free*, il rischio di mercato e il rischio specifico.

L'applicazione di tali criteri presuppone la disponibilità di un *business plan* predisposto dal management della Società e sottoposto a giudizio di verosimiglianza da parte del valutatore

Il metodo dei flussi di cassa attualizzati (DCF) è il metodo di valutazione più comunemente utilizzato ed è basato sulla determinazione del valore attuale dei flussi di cassa attesi da una specifica attività.

Il flusso può essere rappresentato non solo dal cash flow ma anche dai dividendi (Ddm).

La valutazione basata sui flussi di cassa attualizzati è funzione di tre elementi fondamentali: l'entità del flusso di cassa, la distribuzione nel tempo dei flussi e il tasso di attualizzazione.

La formula che rappresenta tale metodo è la seguente (fonte: Sito di Borsa Italiana):



IL METODO DISCOUNTED CASH FLOW

Il Metodo Discounted Cash Flow

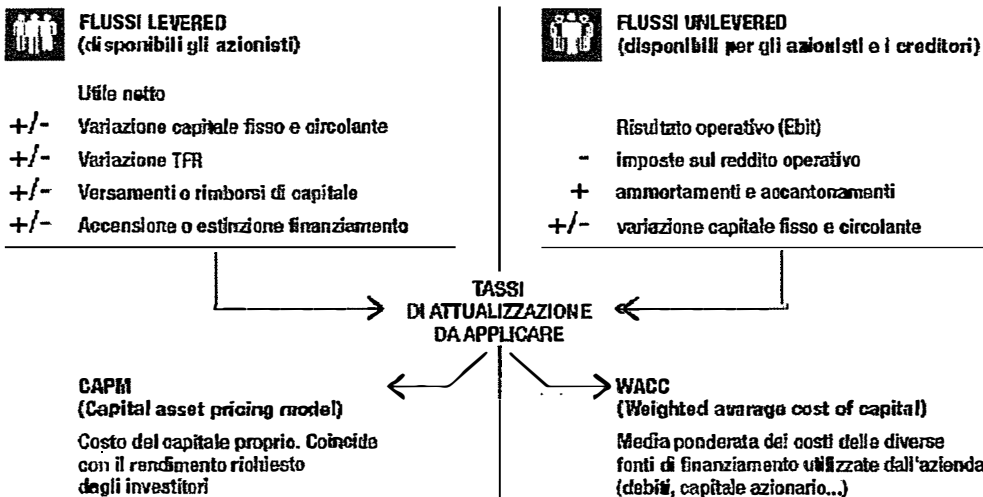
È basato sulla determinazione del valore attuale dei flussi di cassa attesi da una specifica attività

$$\text{VALORE DEI FLUSSI DI CASSA ATTUALIZZATI} = \sum_{t=0}^n \frac{CF_t}{(1+r)^t}$$

Flusso di cassa
Tasso di sconto

$$\text{VALORE DELL'AZIENDA} = \text{VALORE DEI FLUSSI DI CASSA ATTUALIZZATI} + \text{Posizione finanziaria netta} + \text{Assets}$$

La determinazione dei flussi di cassa



consulenzaki.it

7. Il contesto di riferimento

Per potere individuare la metodologia da adottare nell'assolvimento del presente incarico e di seguito individuare una appropriata metodologia valutativa, occorre ripercorrere gli eventi che hanno determinato la necessità di procedere alla valutazione del cedendo ramo di azienda.

Come già accennato in precedenza la ... (già ...) in data 01.08.2012 con atto Notaio Armando Santus in Bergamo Rep. n. 42394 Racc. n. 19322 ha proceduto, in qualità di affittuaria, alla stipula di un contratto di affitto di ramo di azienda con Donati Group s.r.l. in liquidazione (il "Contratto di affitto").

Il Contratto di affitto prevedeva che, in estrema sintesi, venissero trasferiti dall'affittante all'affittuaria le seguenti componenti:



- Beni mobili, attrezzature ed impianti (vedi All. C del Contratto di affitto),
- Rapporti di lavoro subordinato (vedi All.D),
- Contratti di impresa stipulati, ordini effettuati,
- Contratti di assicurazione (vedi All. E),
- Permessi, autorizzazioni, marchi, brevetti (All. G),
- Avviamento,
- Utenze varie (All. H),
- Documentazioni tecniche, disegni, banche dati,

oltre al diritto di occupare l'immobile (l' "Immobile") ove l'attività viene esercitata e situato in Medolago (BG) Via Lombardia snc.

Il canone annuo di affitto veniva individuato nell'importo di Euro 400.000,00.= (quattrocentomila/00) dei quali Euro 100.000,00.= (centomila/00) a titolo di occupazione degli spazi dell'Immobile.

La durata del contratto di affitto veniva stabilita in 36 mesi.

Il Contratto di affitto prevedeva esplicitamente che non facessero parte dello stesso:

- Crediti/debiti commerciali maturati antecedentemente la stipula del Contratto di affitto,
- Crediti debiti di natura tributaria o previdenziale maturati antecedentemente la stipula del Contratto di affitto,
- Tutte le giacenze di magazzino in giacenza (che sarebbero state cedute, a richiesta, ad un prezzo concordato),

Può essere utile individuare altre clausole previste nel Contratto di affitto che possano incidere direttamente o indirettamente sulla metodologia di lavoro e sulle conseguenti scelte operative adottate dallo scrivente, ed in particolare:

- L'art. 7.1 ove si esplicita l'impegno della Affittuaria (l' Affittuario) a gestire il Ramo di azienda affittato conservandone l'efficienza ed il buono stato di conservazione,
- L'art. 7.7 ove l'Affittuaria si impegna a sostenere tutti i costi della gestione del Ramo di Azienda obbligandosi a mantenerne l'efficienza e la normale organizzazione produttiva,
- L'art. 15 ove si prevede:



- Che ogni onere di ordinaria manutenzione gravi sulla Affittuaria senza che questa debba richiedere alcuna autorizzazione all’Affittante ma sostenendone integralmente le spese,
- Che ogni onere di straordinaria manutenzione gravi invece sulla Affittante ma a condizione che l’Affittuaria ne chieda autorizzazione alla effettuazione all’Affittante stessa compensando poi le spese sostenute con i canoni di affitto maturati.

8. Il metodo prescelto

La scelta del metodo di valutazione è funzione di due variabili: la documentazione a disposizione dello stimatore e, soprattutto, le caratteristiche della realtà oggetto di valutazione.

Partendo dai dati certi dei bilanci analizzati per l’anno 2018, 2019 e 2020 e la situazione patrimoniale al 31.12.2021, lo scrivente, alla luce anche di quanto esposto al punto 7 del presente lavoro, ritiene di potere utilizzare validamente, al fine di esprimere una corretta valutazione del Ramo di azienda, il metodo “patrimoniale misto” (cfr. “Metodi Misti”)

Questa scelta, tenendo anche conto che la Società non ha prodotto un budget previsionale e ciò esclude la possibilità di adozione di un metodo finanziario, trova il suo fondamento nella considerazione che tale metodo valorizza primariamente, in modo obiettivo, la componente patrimoniale della società, sulla base di valorizzazioni economiche correnti che evidenzino quindi le capacità reddituali espresse fino alla data di riferimento, e secondariamente valorizzi la capacità reddituale prospettica dell’azienda determinando una ulteriore componente avviamentale.

Tale metodo, in sostanza, tende a valorizzare dell’azienda tenendo conto dell’elemento di obiettività e verificabilità dell’aspetto patrimoniale pur senza trascurare le attese reddituali quali componenti del capitale economico.

Scelto il metodo di valutazione applicabile, occorre ora procedere alla circoscrizione del ramo di azienda oggetto di valutazione, partendo dalla rappresentazione numerica dell’intero complesso produttivo esposto nella situazione patrimoniale al 31.12.2021.

Innanzitutto lo scrivente ritiene di dovere individuare il perimetro delle attività costituenti il complesso patrimoniale della azienda oggetto di valutazione.

In questo senso l’analisi non può che ricollegarsi a quanto esposto al paragrafo 7 del presente lavoro, e



cioè alla struttura del contratto di affitto di azienda che descrive con precisione quali elementi patrimoniali venissero inclusi nello stesso e quali venissero invece esclusi.

La componente patrimoniale del ramo di azienda oggetto di valutazione non può che comprendere i soli "assets" già inclusi nel contratto di affitto di azienda escludendo quindi tutti gli elementi che nel contratto di affitto erano esclusi.

In questo senso si nota come l'unica componente costante nei due agglomerati sia costituita dai soli beni materiali produttivi e cioè dalla voce "beni mobili".

Ed in questo ambito si reputa corretto comprendere nel complesso di tali beni esclusivamente quelli, attualmente presenti in azienda, già compresi nel contratto di affitto del 01.08.2012.

8.1. Valutazione del Ramo di azienda

Gli elementi che compongono l'oggetto di valutazione sono rinvenibili dai bilanci, da informazioni raccolti da documenti che la società ha reso disponibili, dal libro cespiti ammortizzabili, nonché dalle informazioni fornite dal management e dai professionisti della Società ed in particolare, per quanto concerne gli aspetti contabili, dal Dott. _____, commercialista con studio in Verona.

La componente patrimoniale

I beni materiali costituenti il ramo di azienda oggetto di valutazione, così come definiti al precedente art. 8, sono stati valorizzati dall'Arch. Danilo Salvioni, nella sua perizia sottoscritta nel maggio 2022, in Euro 124.110,00.= (centoventiquattromila centodieci,00).=

La componente avviamentale

La componente avviamentale viene determinata utilizzando la formula già espressa in precedenza

$$\text{Avviamento} = a \frac{(R - iK')}{n} \left| i' \right.$$

dove:



- K' = Capitale Investito Netto: viene convenzionalmente assunto pari ad Euro 124.110,00.=
- R = Reddito Medio Atteso: è determinato nella media dei risultati netti conseguiti dalla azienda negli ultimi quattro esercizi solari e pari ad Euro 211.991,00.=
- i = Tasso di resa di investimenti alternativi: viene assunto nella misura del 1%
- i' = Tasso di attualizzazione del sovra reddito o sottoreddito ($R - iK'$): viene assunto nella misura del 4%
- n = Periodo di attualizzazione: viene assunto un periodo di anni 4 in linea con la corrente pratica aziendalistica.

Il risultato della formula è pari ad Euro 764.998,00.= (settecento sessantaquattromila novecento novantotto)

9. Conclusioni

Con riferimento alla natura e alla finalità dell'incarico enunciate nel paragrafo 1, sulla base della documentazione di riferimento ivi riportata e dei criteri metodologici illustrati, si è proceduto alla determinazione del valore del ramo di azienda già oggetto di affitto da parte di della società dalla Donati Group s.r.l. in liquidazione alla (già) in data 01.08.2012. Si sottolinea che i valori individuati nell'ambito del presente lavoro, in virtù della natura e delle specifiche finalità dell'incarico ricevuto, devono essere interpretati e utilizzati solo agli scopi da questo previsti.

Tutto ciò premesso si ritiene che il valore attribuibile all'azienda oggetto del presente elaborato sia pari a € 889.108,00.= (ottocento ottantanovemila cento otto/00).

Resta inteso, come ampiamente già trattato nel presente lavoro, che tale valore non comprende il valore dell'immobile ove la Società svolge la propria attività.

Qualora pertanto un potenziale acquirente intendesse proporre una offerta di acquisto comprendente sia l'azienda oggetto della presente perizia, sia l'immobile ove l'attività viene svolta, al valore



dell'azienda determinato nel presente capitolo dovrà essere aggiunto il valore dell'immobile così come determinato da autonoma perizia.

Bergamo, 20 giugno 2022

Il Perito estimatore
Dott. Paolo Ribolla

