

**Elisabetta Fini**  
DOTTORE COMMERCIALISTA  
Via Borgo dei Leoni n. 26 44121 Ferrara  
Tel 0532 1770178  
email: elisabettafini@profira.it  
Pec: elisabetta.fini@pec.commercialisti.it

**TRIBUNALE CIVILE DI FERRARA**

**Sezione Esecuzioni Mobiliari**

\*

**R.G.E.M. 770/2023, promossa da:**

**(Avv. Filippo Fiorani)**

contro

**(debitore)**

Terzo pignorato

Giudice dell'esecuzione: Dott.ssa Anna Ghedini

Perto stimatore: Dott.ssa Elisabetta Fini

\*\* \*\* \*

**Relazione del perito stimatore**

Illustrissimo Signor G.E.,

la sottoscritta Elisabetta Fini, nominata perito stimatore nel giudizio in epigrafe con provvedimento della S.V. 12 dicembre 2023, si pregia di esporre quanto di seguito evidenziato ad esito della attività svolta.

\*\* \*\* \*

## **INDICE:**

- 1) Individuazione dell'azienda oggetto di valutazione,
- 2) Documentazione esaminata,
- 3) Criterio di valutazione utilizzato nell'espletamento dell'incarico ,
- 4) Determinazione della componente patrimoniale e del reddito medio normalizzato,
- 5) Determinazione del patrimonio netto del ramo di azienda,
- 6) Conclusioni .

\* \* \* \* \*

### **1. Individuazione della quota oggetto di valutazione**

Costituisce l'oggetto del pignoramento mobiliare, la quota di partecipazione posseduta dal sig. \_\_\_\_\_ nella

società "ASSO SRL" (CF 038668141205) con sede in Bologna Via Angelo Masini 12/14.

La partecipazione, del valore nominale di euro 10.000 pari all'intero capitale sociale, è detenuta mediante intestazione fiduciaria ai sensi della Legge n. 1966/1939, conferita alla società

Asso Srl, costituita in data 15 maggio 2020 con atto del Dott. Gaspare Parlatore, Notaio in San Giovanni in Persiceto (BO) – rep. n. 1605 racc. n. 1378 – ha ad oggetto l'acquisto e la vendita di beni immobili, nonché la gestione, l'affitto, il subaffitto e l'amministrazione e qualunque operazione diretta alla razionale valorizzazione e/o al miglior utilizzo economico degli immobili (DOC. 2). Secondo quanto emerge dalla lettura dei bilanci e dalla visura camerale, la società ha quale oggetto principale, così come pure dichiarato alla Agenzia delle Entrate (codice Ateco 68.100), la compravendita di beni immobili effettuata su beni propri (DOC. 3). Trattandosi di una azienda di recente costituzione e la cui attività, come precisato, è limitata alla gestione di un patrimonio immobiliare, gli *assets* che costituiscono l'oggetto della valutazione sono il patrimonio immobiliare posseduto e la redditività ritraibile dagli stessi.

\* \* \* \* \*

## 2. Documentazione esaminata

Nell'espletamento dell'incarico conferito la scrivente ha esaminato la documentazione allegata al fascicolo di causa e quanto disponibile presso i pubblici registri.

Più in particolare i documenti esaminati sono i seguenti:

- a) bilanci di esercizio relativi alle annualità 2022-2021 (DOC. 4),
- b) bilanci di esercizio relativi alle annualità 2021 – 2020 (DOC. 5)
- b) visure catastali immobiliari allegato del fascicolo (DOC. 6)
- c) visura ipotecaria sugli immobili di proprietà della società (DOC. 7)
- d) Dichiarazione ex art. 547 c.p.c allegato in atti (qui DOC. 1)
- e) relazione di stima immobiliare degli immobili resa dal geom. Michele Pedriali nella es. Imm. RG Es 89/2019(DOC. 8)
- d) decreto di trasferimento dell'immobile con prezzo di aggiudicazione del bene (DOC. 9);

Tenuto conto, inoltre, del fatto che il debitore non si è costituito in giudizio e non è stato quindi possibile acquisire la ulteriore documentazione contabile necessaria per la più puntuale indicazione del valore della quota pignorata, la valutazione è stata eseguita sulla base delle informazioni disponibili e le risultanze rappresentano l'indicazione più prossima a quella possibile sulla base dei dati esaminati.

La sottoscritta ha effettuato ogni accertamento possibile mediante l'accesso ai documenti pubblici o liberamente consultabili, acquisendo altresì la relazione tecnica estimativa redatta per l'esecuzione immobiliare RG 89/2019 ed il decreto di trasferimento relativo agli immobili di proprietà della società ASSO SRL.

\* \* \* \* \*

La presente relazione peritale, e in generale lo svolgimento dell'incarico, devono essere interpretati alla luce delle seguenti assunzioni e limitazioni:

- le attività di supporto valutativo sono basate su informazioni relative alla data di riferimento individuata (31/12/2022);

- l'incarico non prevede né implica alcuna attività di certificazione, asseverazione, né interventi di revisione e certificazione contabile. Tale incarico non prevede né implica, altresì, lo svolgimento di procedure di verifica finalizzate all'individuazione di errori, inesattezze, passività latenti di qualsiasi natura non riflesse nei documenti e nelle informazioni messe a disposizione dalla società oggetto di valutazione;

\*\*\* \*\*

### 3. Criterio di valutazione utilizzato nell'espletamento dell'incarico

La stima richiesta è finalizzata ad individuare il valore attribuibile alla quota, pari alla totalità del capitale posseduto nella società ASSO SRL, del signor che, come già precisato nei paragrafi precedenti, svolge attività di compravendita e di gestione immobiliare.

L'analisi dei bilanci depositati relativi a sole tre annualità (la società è stata costituita nel 2020 e l'ultimo bilancio disponibile è al 31/12/2022), evidenziano la presenza di una limitata attività di impresa che sembra essere finalizzata al mero incasso di canoni di locazione derivante dalla occupazioni dei beni di proprietà.

Dalle visure catastali e di conservatoria allegata alla domanda, risulta che gli unici beni immobili posseduti dall'impresa sono ad oggi i seguenti:

Titolarità	Comune	Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Zona e Categoria	Classe	Consistenze
Proprietà per 1/1	CENTO Sez.	44	165	1	CENTO(FE) VIA RISORGIMENTO n. 69 Piano T	Cat.C/2	02	14 m <sup>2</sup>
Proprietà per 1/1	CENTO Sez.	44	230	2	CENTO(FE) VIA DI MEZZO Piano T	Cat.A/2	02	4,5 vani
Proprietà per 1/1	CENTO Sez.	44	230	3	CENTO(FE) VIA DI MEZZO Piano T	Cat.A/10	04	1 vani
Proprietà per 1/1	CENTO Sez.	44	230	4	CENTO(FE) VIA DI MEZZO Piano T	Cat.A/10	04	1 vani
Proprietà per 1/1	CENTO Sez.	44	323		CENTO(FE) VIA RISORGIMENTO n. 66A Piano T	Cat.D/6		
Proprietà per 1/1	CENTO Sez.	44	325	1	CENTO(FE) VIA RISORGIMENTO n. 66A Piano T-1	Cat.D/6		
Proprietà per 1/1	CENTO Sez.	44	365		CENTO(FE) VIA RISORGIMENTO n. 66A Piano T	Cat.F/1		444 m <sup>2</sup>
Proprietà per 1/1	CENTO Sez.	44	364	1	CENTO(FE) VIA RISORGIMENTO n. 66A Piano T	Cat.C/2	01	600 m <sup>2</sup>

Detti immobili sono pervenuti nella disponibilità di Asso Srl mediante decreto di trasferimento del Tribunale di Ferrara del 25/01/2021 trascritto a Ferrara il 17/03/2021, per un valore pari ad €

460.000 e risulta iscritto nei bilanci fra le rimanenze.

Dai bilanci depositati è possibile dedurre che la struttura societaria sia estremamente semplice (i bilanci sono redatti nella forma semplificata) con l'attività che fino al 31/12/2022 era limitata al mero godimento dei frutti derivanti dalla gestione degli immobili.

Non sono esposti in bilancio oneri per il personale dipendente, né oneri finanziari nonostante la debitoria a lungo termine indichi un valore significativo a copertura del costo di acquisto dei beni. Il documento DOC.1 contiene la dichiarazione della mandataria \_\_\_\_\_ relativo ad un prestito infruttifero soci erogato dal \_\_\_\_\_ a favore della società ASSO SRL per un valore nominale di euro 483.000 (il fatto che il prestito sia infruttifero giustifica l'assenza di oneri finanziari iscritti in bilancio).

Di seguito si espongono quanto risultante dai bilanci depositati:

Stato patrimoniale	31-12-2022	31-12-2021	31-12-2020
<b>Attivo</b>			
B) Immobilizzazioni			
I - Immobilizzazioni immateriali	€ 653	€ 980	€ 1.306
II - Immobilizzazioni materiali			€ 0
III - Immobilizzazioni finanziarie			€ 0
<b>Totale immobilizzazioni (B)</b>	<b>€ 653</b>	<b>€ 980</b>	<b>€ 1.306</b>
C) Attivo circolante			
I - Rimanenze	€ 483.493	€ 483.493	€ 479.537
II - Crediti			
esigibili entro l'esercizio successivo	€ 28.580	€ 1.353	€ 1.106
IV - Disponibilità liquide	€ 61.062	€ 58.190	€ 8.317
<b>Totale attivo circolante (C)</b>	<b>€ 573.135</b>	<b>€ 543.036</b>	<b>€ 488.960</b>
D) Ratei e risconti	€ 0	€ 0	€ 0
<b>Totale attivo</b>	<b>€ 573.788</b>	<b>€ 544.016</b>	<b>€ 490.266</b>
<b>Passivo</b>			
A) Patrimonio netto			
I - Capitale	€ 10.000	€ 10.000	€ 10.000
IV - Riserva legale	€ 1.559	€ 0	€ 0
VI - altre riserve	€ 29.622	€ 0	-€ 1
VIII - Utili (perdite) portati a nuovo	€ 0	-€ 3.497	€ 0
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	€ 18.879	€ 34.678	-€ 3.497
<b>Totale patrimonio netto</b>	<b>€ 60.060</b>	<b>€ 41.181</b>	<b>€ 6.502</b>
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	€ 0	€ 0	€ 0
D) Debiti	€ 0	€ 0	€ 0
esigibili entro l'esercizio successivo	€ 510.103	€ 12.300	€ 227
esigibili oltre l'esercizio successivo	€ 0	€ 486.863	€ 483.537
<b>Totale debiti</b>	<b>€ 510.103</b>	<b>€ 499.163</b>	<b>€ 483.764</b>
E) Ratei e risconti	€ 3.625	€ 3.672	€ 0
<b>Totale Passivo</b>	<b>€ 573.788</b>	<b>€ 544.016</b>	<b>€ 490.266</b>

ed il conto economico:

<b>ASSO SRL</b>			
<b>Conto economico</b>	<b>31-12-2022</b>	<b>31-12-2021</b>	<b>31-12-2020</b>
A) Valore della produzione			
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	€ 44.400	€ 58.700	€ 0
5) altri ricavi e proventi			
altri	€ 1	€ 4.006	€ 8
Totale altri ricavi e proventi	€ 1	€ 4.006	€ 8
Totale valore della produzione	€ 44.401	€ 62.706	€ 8
B) Costi della produzione			
6) per materie prime, sussidiarie, Di consumo e di merci	€ 0	€ 3.956	€ 479.555
7) per servizi	€ 8.529	€ 8.840	€ 3.160
8) per godimento di beni di terzi	€ 0	€ 0	€ 0
10) ammortamenti e svalutazioni	€ 327	€ 327	€ 327
11) variazioni delle rimanenze di merci	€ 0	-€ 3.956	-€ 479.537
14) oneri diversi di gestione	€ 8.854	€ 6.561	€ 0
Totale costi della produzione	€ 17.710	€ 15.728	€ 3.505
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	€ 26.691	€ 46.978	-€ 3.497
C) Proventi e oneri finanziari	€ 0	€ 0	€ 0
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)	€ 26.691	€ 46.978	-€ 3.497
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	€ 7.812	€ 12.300	€ 0
21) Utile (perdita) dell'esercizio	€ 18.879	€ 34.678	-€ 3.497

Sulla base delle informazioni disponibili e dei dati di bilancio si desume che:

- Non vi sono beni materiali o immateriali per i quali appaia necessario una specifica valutazione;
- gli immobili posseduti sono iscritti fra le rimanenze di beni;
- la debitoria è riferita, in via prevalente, ai debiti per il finanziamento dei soci;
- i ricavi sono riferiti ai canoni di locazione degli immobili che risultano indicati nella perizia di stima redatta per l'esecuzione immobiliare RG 89/2019, nell'importo di euro 72.000 annui (contratto novennale con scadenza al 1/1/2026 e con possibilità di comunicare la scadenza al 31/12/2024, quindi presumibilmente ancora vigente).

\*

Dal punto di vista valutativo è opportuno considerare, in via preliminare, che trattasi di valutazione di azienda in funzionamento e dovranno, pertanto, essere adottati criteri valutativi che tengano conto della continuità aziendale e che tengano conto della particolare natura della società con autonoma capacità finanziaria ed in grado di produrre un reddito a medio termine.

Tenuto conto di quanto sopra la scrivente ritiene che la scelta del metodo di valutazione debba ricadere, nel caso specifico, su un metodo misto patrimoniale reddituale che meglio si

adatta al tipo di società da valutare, essendo in grado di fornire un valore che tiene conto sia dell'aspetto patrimoniale della società che della sua capacità di produrre un reddito; l'adozione di un metodo valutativo di natura esclusivamente patrimoniale, nelle due modalità "semplice" o "complesso", sebbene indicato dalla dottrina aziendalistica quale criterio idoneo a meglio rappresentare il valore di società di mera gestione immobiliare potrebbe non rappresentare in modo adeguato, a parere di chi scrive, il valore di Asso Srl.

Il primo metodo (patrimoniale semplice) prevede infatti la semplice riespressione a valori correnti degli elementi attivi e passivi di bilancio senza tener conto della capacità della azienda di produrre redditi, il secondo metodo, quello complesso, va a valorizzare anche alcuni elementi immateriali che non sono presenti nella struttura aziendale di Asso Srl.

Evidenziato quanto sopra, la scrivente ritiene quindi opportuno optare per l'applicazione del cosiddetto metodo patrimoniale reddituale, largamente diffuso nella prassi aziendalistica, che consente di tener conto, oltre che delle componenti patrimoniali, anche di quelle reddituali e consente la attualizzazione del reddito futuro. Si basa sulla somma del patrimonio netto rettificato e dell'attualizzazione, per un periodo di tempo definito, della differenza tra il reddito medio-normale atteso e la redditività richiesta sul patrimonio netto rettificato.

Dal punto di vista prettamente operativo sono state analiticamente poste in essere le attività di seguito dettagliate:

A) sono stati riclassificati i bilanci disponibili (con i limiti già evidenziati in precedenza) con conseguente individuazione delle singole componenti attive e passive dell'azienda;

B) si è quindi provveduto a rettificare i valori tenuto conto delle voci del patrimonio considerando quali unici elementi significativi le rimanenze di beni ed il debito per finanziamento effettuato dal Sig.

C) si è quindi definito il "reddito medio normalizzato" del ramo di azienda di cui trattasi che risulta rappresentativo del beneficio economico che può ragionevolmente derivare, in

normali condizioni di mercato, agli utilizzatori dello stesso:

D) si è infine determinato il patrimonio netto del ramo di azienda: ad esito della globalità delle attività in precedenza enunciate è stato quindi determinato, tenuto conto di ragionevoli aspettative in termini di tassi, il valore complessivo attribuibile al patrimonio di Asso Srl.

In assenza di ulteriori elementi utili per le finalità richieste, è stata necessariamente assunta, come riferimento della valutazione, la data del 31/12/2022 relativa all'ultimo bilancio disponibile (le verifiche condotte inducono a concludere che la situazione patrimoniale immobiliare non sia mutata e pertanto può essere assunta come attuale).

La scrivente segnala, doverosamente, di aver svolto tutta la fase valutativa in un'ottica assolutamente prudentiale tenuto conto, soprattutto, della carenza documentale e della necessità di assicurare la necessaria tutela ai terzi fruitori della presente perizia.

\*\* \*\*

#### **4. Determinazione della componente patrimoniale e del reddito medio normalizzato**

Sono state di seguito dettagliate le modalità di determinazione del valore attribuibile alle singole componenti del patrimonio dell'azienda, nonché del reddito medio normalizzato astrattamente ritraibile dall'utilizzo dello stesso; così nello specifico:

##### **A) Componente patrimoniale**

Il patrimonio netto rettificato è dato dalla differenza fra il valore corrente delle attività materiali (ed immateriali qualora esistenti) ed il valore corrente dei mezzi di terzi.

Le uniche componenti materiali che possono essere ritenute utili ai fini della stima, sono rappresentate, nel caso di specie, dalle rimanenze finali di beni, costituite dagli immobili acquistati con il decreto di trasferimento del 25/01/2021 per un valore di euro 460.000 oltre ai relativi oneri accessori, come risulta indicato nella nota integrativa al bilancio al 31/12/2021, che così espone:

ATTIVO CIRCOLANTE			
Rimanenze			
Rimanenze			
Le rimanenze comprese nell'attivo circolante sono pari a € 483.493 (€ 479.537 nel precedente esercizio).			
La composizione ed i movimenti delle singole voci sono così rappresentati:			
	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Prodotti finiti e merci	479.537	3.956	483.493
<b>Totale rimanenze</b>	<b>479.537</b>	<b>3.956</b>	<b>483.493</b>

Non si può tener conto, al contrario, delle ulteriori componenti dell'attivo in quanto riferite a crediti e liquidità che devono essere valorizzate in prossimità della redazione della perizia e che comportano necessarie approfondite verifiche per valutarne il valore corrente, attività non possibile in assenza della documentazione analitica.

Per quanto riguarda, invece, il valore corrente degli immobili costituenti il valore delle rimanenze la sottoscritta, considerato che l'acquisto del bene è piuttosto recente nel tempo (decreto di trasferimento del 2021) e che l'immobile era stato puntualmente periziato dal Geom. Michele Pedriali che aveva indicato nell'importo di 577.949 il prezzo base del bene, non è sembrato necessario acquisire una nuova perizia e l'aggiornamento di valore è stato effettuato tenuto conto esclusivamente delle oscillazioni pubblicate dall'osservatorio OMI e verificando le eventuali nuove iscrizioni ipotecarie sull'immobile.

Ora, le variazioni registrate dall'osservatorio OMI dal 2019 al 2023 (nella i valori sono riferiti al I semestre 2019) evidenziano una contrazione del mercato di circa il 15-20% per la tipologia di beni individuati:

Valori OMI 2023

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato						
Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2						
Provincia: FROSINONE						
Comune: CERITO						
Fascia/zona: Periferica/ZONA ARTIGIANALE INDUSTRIALE VIA FERRARESE						
Codice di zona: D3						
Microzona catastale: n. 2						
Tipologia prevalente: Capannoni tipici						
Destinazione: Terziario						
Tipologia	Stato conservazione	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/M)	Valori Locazione (€/mq e mese)	
		Min	Max		Min	Max
Uffici	NORMALE	850	1.200	L		

## Valori OMI 2019

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato							
Risultato interrogazione: Anno 2019 - Semestre 1							
Provincia: FE RIVARA							
Comune: CENTO							
Fascia/zone: Periferia/ZONA ARTIGIANALE INDUSTRIALE VIA FERRINESE							
Codice di zona: 03							
Microzona catastale: A1.2							
Tipologia prevalente: Capannoni Bipiù							
Destinazione: Terziaria							
Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/10)	Valore Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/10)
		Min	Max		Min	Max	
Uffici	NORMALE	1000	1500	L			

Alla luce di tali considerazioni, la sottoscritta ritiene che possa essere corretto mantenere pressoché immutato il valore dell'immobile che rappresenta, presumibilmente, il valore corrente dello stesso; applicando, infatti, una riduzione del 15-20% al prezzo base di perizia (euro 577.949) si ottiene un valore compreso fra un minimo 462.359 di euro ed un massimo di euro 491.257. Il valore iscritto in bilancio di euro **483.493** sembra pertanto ben rappresentare il valore corrente dell'immobile.

A fronte di tale posta attiva risulta un debito per finanziamento soci infruttifero di pari ammontare come risulta dalla dichiarazione della società (DOC. 1) che compensa integralmente il valore dell'immobile (euro 483.000 di finanziamento infruttifero).

Le rettifiche apportate al bilancio 31/12/2022, portano ad un valore del patrimonio netto rettificato pari a € 493 (DOC. 11).

\*

### B) Reddito medio normalizzato

Tenuto conto che gli immobili costituenti il principale asset aziendale sono oggetto di contratto di locazione presumibilmente ad oggi ancora vigente, (la perizia immobiliare del 2019 precisava l'esistenza di un contratto novennale di euro 72.000 con scadenza al 1/1/2026 e con possibilità di comunicare la scadenza al 31/12/2024), ma che i ricavi esposti in bilancio al 31/12/2022 indicano un minor importo di euro 44.400, la sottoscritta, adottando un metodo prudenziale e tenuto conto altresì che dal 2020, nel periodo post pandemia, i canoni di locazione

degli immobili commerciali hanno subito delle revisioni al ribasso, adotta, quale valore di remunerazione del patrimonio immobiliare, il minore valore di euro **44.400**.

2) la sottoscritta ha proceduto, successivamente, a quantificare i costi generali, come rilevabili dalla situazione contabile al 31/12/2022 e a quantificare gli oneri imputabili all'immobile, quale l'IMU gravante sugli stessi (euro 5.555,79 (DOC. 10)) e calcolate le imposte tenuto conto delle aliquote fiscali oggi vigenti (Ires e Irap) che grava sulla componente reddituale di cui trattasi al netto delle componenti negative (quota parte costi generali).

Ad esito delle verifiche compiute sul punto, il reddito medio normalizzato del ramo di azienda di cui trattasi può pertanto determinarsi in euro 28.000.

Tale importo è stato prudenzialmente svalutato dalla scrivente di un ulteriore 25% tenuto conto della presenza di valori risalenti all'anno 2022 e non è noto se siano intervenuti nuovi oneri dei quali si sarebbe dovuto tener conto.

Ad esito delle verifiche e delle valutazioni compiute, il reddito medio normalizzato del ramo di azienda di cui trattasi può pertanto determinarsi in **€ 21.000,00** e così nel dettaglio:

<b>Reddito medio normalizzato</b>	<b>Importo (€.)</b>
Canone locazione riferibile alla componente immobiliare	€ 44.400,00
Quota parte costi generali (IMU)	-€ 5.555,79
Imposte (Ires e Irap su imponibile)	-€ 10.837,56
<i>Totale</i>	<i>€ 28.006,65</i>
Ulteriore svalutazione prudenziale (25%)	-€ 7.001,67
Reddito medio normalizzato	€ 21.004,98
<b>Reddito medio normalizzato arrotondato</b>	<b>€ 21.000,00</b>

\*\* \* \* \*

##### **5. Determinazione del patrimonio netto del ramo di azienda con il misto**

La scrivente ha provveduto, nel presente paragrafo, a quantificare il valore attribuibile al patrimonio netto di Asso Srl tenuto conto delle assunzioni effettuate in precedenza.

E' stato adottato come metodo di valutazione, il metodo patrimoniale reddituale (misto) che ha la caratteristica di considerare contemporaneamente aspetti patrimoniali e reddituali, così da conciliare l'oggettività del metodo patrimoniale con la considerazione prospettiche di reddito aziendale futuro.

Il procedimento matematico di attualizzazione limitato del profitto medio, più diffuso nella prassi aziendalistica, si basa sulla seguente formula:

$$W = k + An^{-i} * (R-i)^k$$

La simbologia evidenziata può così esplicitarsi:

W = valore dell'azienda oggetto di analisi;

K = è il capitale netto rettificato (€ 493,00)

R = reddito medio normalizzato atteso di esercizio (€ 21.000),

i = tasso di interesse atteso rispetto al tipo di investimento considerato (è stato individuato nel 5,50% tenuto conto del rendimento medio odierno dei titoli di stato a media scadenza -btp decennali - ( 4,35 %, maggiorato di un premio annuo valutato al lordo di una componente di rischio insita nell'esercizio di un'attività economica ), maggiorato di un premio annuo valutato al lordo di una componente di rischio insita nell'esercizio di un'attività economica,

Principali tassi di interesse	
ANNO 2023	
<b>Titoli di Stato</b>	
Tasso medio di rendimento dei titoli di stato	3,76%
<b>BTP 10 anni</b>	
Tasso medio di rendimento dei titoli che emettono del Tesoro	4,35%
<b>BOT 12 mesi</b>	
Tasso nominale minimo	2,934%
Tasso nominale massimo	3,947%
Rendimento medio ponderato annuale	3,586%

i' = tasso di attualizzazione del sovrareddito è stato considerato in base al criterio del "tasso-opportunità". In base a tale criterio, la formula per calcolare il suddetto tasso risulta essere la seguente:  $i' = R_f + \beta(R_m + R_c) + PMI^1$  (è stato quantificato nella misura del 9,56%, ritenuta

<sup>1</sup> Rf: Tasso di rendimento privo di rischio è utilizzato nel calcolo del costo del capitale ed indica il rendimento di un'attività finanziaria priva di rischio. Per la sua stima viene generalmente assunto come riferimento il rendimento dei titoli di stato a medio lungo termine (è il tasso dei Bot decennali 4,35%)

Rm: Premio per il rischio di mercato. Esprime il sovrarendimento atteso dei titoli rischiosi che compongono il portafoglio di mercato rispetto al tasso privo di rischio (7,81%).

Rc: Premio per il rischio paese (3,3%)

β: è il coefficiente beta, che misura il rischio della specifica azienda, espresso dalla volatilità del suo rendimento rispetto a quello di mercato (0,46)

PMI: correttivo per le aziende di minori dimensioni è stato assunto 0,1%

Quindi tasso i' = 9,56%

congrua se rapportata ad elementi quali il tasso di rendimento generale del mercato ed il tasso di inflazione reale attuale),

$n$  = tempo, ovvero periodo di persistenza del reddito. E' stato stimato in cinque anni (nella prassi aziendalistica risulta infatti scarsamente prudentiale andare oltre il lasso temporale evidenziato),

$An/i$  = valore attuale di una rendita di un euro per  $n$  anni al tasso di attualizzazione  $i$ .

Dalla applicazione delle menzionate formule determina contiene il relativo dettaglio di calcolo-  
le seguenti risultanze con riferimento ad entrambi i metodi applicati:

$$W = € 89.677$$

Il valore medio risultante dall'applicazione di entrambi i metodi menzionati determina, pertanto, un valore di euro 89.677, arrotondato ad euro 90.000.

\*\*\* \*\*

## 6. Conclusioni

Ad esito delle verifiche e dei riscontri documentali effettuati lo scrivente, ad evasione dell'incarico conferito e tenuto conto dei necessari ed opportuni arrotondamenti, ritiene possibile quantificare in € 90.000,00 il valore attribuibile al patrimonio, comprensivo delle componenti immateriali (avviamento), dell'azienda ASSO SRL e della quota intestata al Signor

Ferrara, 23 maggio 2024

Il perito

Elisabetta Fini



ALLEGATI:

1. Dichiarazione società
2. Atto costitutivo ASSO SRL
3. Visura Asso Srl
4. Bilancio 31/12/2022
5. Bilancio 31/12/2021
6. Visura Catastale Asso Srl
7. Visura Ipotecaria Asso Srl
8. Perizia redatta per l'esecuzione 89/2019
9. Decreto di Trasferimento
10. Report Imu 2024
11. Bilancio rettificato