

RELAZIONE DI STIMA

alla data del 31 dicembre 2019

della società

"900 Srl"

con sede in Tione di Trento (TN), viale Dante n. 7
R.E.A. C.C.I.A.A. di Trento numero TN - 199865
Iscrizione Registro Imprese di Trento, P.IVA e C.F. 02093290225
Capitale sociale Euro 50.000 i.v.



INDICE

Introduzione alla stima del patrimonio sociale	3
Epoca e scopo della presente relazione di stima	3
Dati identificativi della società	4
Attività esercitata, mercato di riferimento e caratteristiche organizzative	5
Scopo, contesto e criteri di valutazione/metodologia utilizzata	5
Situazione di riferimento per la perizia	6
Valutazione delle poste patrimoniali	7
Le Attività patrimoniali rilevabili dal bilancio 31.12.2019	7
Le immobilizzazioni immateriali (euro 48.775)	7
Le immobilizzazioni materiali (euro 1.027.147)	8
Attivo circolante e disponibilità liquide (euro 64.027)	10
Le Passività patrimoniali	11
I debiti verso istituti di credito, commerciali e diversi (euro 1.047.451), ratei e risconti passivi (euro 9.805)	11
Imposte latenti	11
Analisi passività potenziali latenti	11
Determinazione del valore patrimoniale semplice	12
Conclusioni	14



Luca Tomasi

Introduzione alla stima del patrimonio sociale

Il sottoscritto dott. Luca Tomasi, nato a Tione di Trento il 19 novembre 1974, n.c.f. TMS LCU 74S19 L174A, con studio in Tione di Trento, via Fabio Filzi, 9, dottore commercialista iscritto nel Registro dei Revisori contabili con decreto ministeriale 8 giugno 2010, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale, 4^a serie speciale del giorno 18 giugno 2010 n. 48., iscritto all'Ordine dei Dottori Commercialisti per la Circostrizione di Trento e Rovereto – sez. A – al n° 594, ha ricevuto incarico da parte di:

- Dott. Maurizio Postal – curatore del Fallimento [redacted] nominato con la Sentenza n. 2/2020 di data 07.01.2020, depositata il 14.01.2020,

al fine della redazione della perizia di stima della partecipazione del 20% della società 900 Srl con sede legale in Via Dante 7 a Tione di Trento (TN), detenuta dall' [redacted]

Il sottoscritto, in attuazione dell'incarico ricevuto, premesso:

- di aver preso visione dei bilanci della società 900 Srl relativi agli esercizi 2017, 2018 e 2019;
- di aver ottenuto copia del contratto di affitto di azienda sottoscritto a fine febbraio 2020
- di aver constatato l'assenza di organi di vigilanza;
- di aver provveduto a predisporre una perizia di stima del valore del 20% delle quote della società 900 Srl con riferimento alla medesima data del 31° dicembre 2019;
- che le risultanze del presente lavoro sono soggette ai limiti ed alle condizioni tipiche dei lavori peritali derivanti dall'inesistenza di elementi che, qualora portati alla conoscenza dello scrivente perito, avrebbero potuto modificare sensibilmente le conclusioni raggiunte;

tutto ciò premesso in esecuzione dell'incarico conferitogli lo scrivente espone nella narrativa che segue quanto gli è stato possibile accertare, valutare, riscontrare ed esaminare, previa precisazione dello scopo della perizia, degli intendimenti, epoca e metodo utilizzati nella formazione dell'indagine peritale.

Epoca e scopo della presente relazione di stima

I valori attribuiti alla società periziata e negli allegati sono tutti riferiti alla data del 31/12/2019

Obiettivo della presente relazione di stima è di stabilire il valore economico ragionevolmente attribuibile alla quota del 20% società 900 Srl detenuta dalla società [redacted] soggetta a procedura concorsuale.

Si tratta di pervenire ad una valutazione:

- quanto più possibile astratta, nel senso che prescinda da interessi particolari;
- razionale, nel senso che essa poggi su uno schema logico, chiaro e condivisibile;
- obiettiva, nel senso che sia dimostrabile;
- stabile nel senso che non dipenda da elementi rapidamente mutevoli.

Nel caso specifico la relazione di stima non ha l'obiettivo di valutare unicamente i singoli beni componenti l'azienda della società in sé, bensì il valore che essi assumono quando vengono organizzati per l'esercizio d'impresa.

Ciò che si deve stimare è, pertanto, il valore del complesso aziendale formato, a titolo d'esempio, da cose materiali (mobili ed immobili), cose immateriali, rapporti di lavoro con il personale, crediti e debiti con la



clientela, eccetera: elementi tutti unificati in senso funzionale dalla volontà dell'imprenditore, con riguardo alla loro destinazione al comune fine dell'intrapresa attività imprenditoriale.

La dottrina ha sviluppato molteplici metodi di valutazione dell'azienda. In linea generale la valutazione di un'azienda si ispira a concetti, criteri e metodi ai quali si chiede di esprimere una misura dotata del più alto grado possibile di: razionalità, dimostrabilità, neutralità e stabilità (Luigi Gualtri, Trattato sulla valutazione delle aziende, EGEA, Milano 1999).

Da ultimo, il metodo di valutazione su cui deve cadere la scelta del perito deve soddisfare anche le eventuali richieste normative dettate dal Codice Civile e/o da normative tributarie specifiche.

Va da sé che il presente lavoro non può che dare un valore indicativo e ragionevole della società in premessa non potendo infatti in alcun modo considerare eventuali altre caratteristiche/assets/elementi che potrebbero venir apprezzati in una fase di effettiva compravendita delle stesse, anche in considerazione della particolare situazione dei mercati economici/finanziari caratterizzati da una crisi generalizzata associata ad una elevata volatilità e turbolenza.

Dati identificativi della società

La Società 900 S.r.l. è stata costituita il 22 ottobre 2008 ed è iscritta in data 5 novembre 2008 al Registro delle Imprese di Trento con il numero Repertorio Economico Amministrativo 199865 come risulta dalla visura camerale.

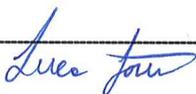
Il capitale sociale è pari ad € 50.000 euro interamente versato e la compagine sociale è così composta:

- ██████████ - 40%;
- ██████████ - 40%;
- ██████████ - 20%.

Come rilevabile dallo statuto e dalla visura la Società ha per oggetto le seguenti principali attività

- *"l'esercizio di attività di pasticceria, bar, pizzeria, ristorante e somministrazione di alimenti e bevande in genere;*
- *l'acquisto, la vendita e la costruzione in proprio e per terzi di immobili civili, industriali, commerciali e turistici, gli interventi di ristrutturazione e di risanamento degli stessi, la loro gestione e la loro locazione.*
- *Potrà altresì compiere tutte quelle attività analoghe, affini o connesse alle precedenti nonché operazioni mobiliari, immobiliari, garanzie reali o personali anche a favore dei soci o di terzi, purchè utili o necessarie per il conseguimento dell'oggetto sociale.*
- *Salvi i limiti di legge potrà assumere o cedere partecipazioni in imprese, enti o società aventi scopo analogo o affine al proprio al solo fine del conseguimento dell'oggetto sociale [omissis]"*

Il sistema di governance adottato è con Amministratore unico nella figura del Sign. ██████████ nato ██████████ ██████████ ██████████ rappresentante dell'impresa. All'Amministratore Unico, ai sensi dell'art. 19 e seguenti dello statuto, spettano tutte le decisioni inerenti la gestione, escluse solamente quelle che per legge o in base allo statuto sono riservate alla decisione dei soci. [omissis]. L'Amministratore unico ha la rappresentanza generale della società. [omissis].



Attività esercitata, mercato di riferimento e caratteristiche organizzative

La società 900 Srl è proprietaria dell'azienda corrente in Tione di Trento (TN), viale Dante n. 7 avente ad oggetto l'attività di bar e pasticceria all'insegna "BAR PASTICCERIA '900", comprensiva di arredi attrezzature. Tale attività viene svolta al piano terra e nel piano interrato dell'immobile di proprietà della '900 Srl individuate in CC Tione I con le p.m. 1 e 2 della P.ed 1678.

Scopo, contesto e criteri di valutazione/metodologia utilizzata

Nessuna norma del Codice Civile o di altre leggi, anche fiscali, dispone specificamente riguardo ai criteri di valutazione per individuare il valore da adottarsi da parte del perito anzi, stabilendo quella in commento l'obbligo posto a carico dello stesso di indicare i criteri seguiti, implicitamente gli riconosce una certa possibilità di scelta.

Non vi è dubbio che, così come è stato premesso nei capitoli che precedono, le valutazioni debbono ispirarsi a criteri di razionalità, obiettività, astrattezza, dimostrabilità, neutralità e stabilità, ai quali in linea di massima è necessario fare riferimento.

Si sottolinea come in generale la relazione consista nell'analisi e quantificazione degli elementi patrimoniali costituenti l'azienda considerata nell'aspetto dinamico in funzionamento, per addivenire, in conclusione, al dato di sintesi consistente nella valutazione della stessa.

I principali metodi di valutazione di un'azienda possono essere ricondotti ai seguenti:

- ☞ il metodo reddituale, che tende a stimare il valore del capitale economico valutando i flussi analitici reddituali in un certo orizzonte temporale;
- ☞ quello finanziario, che tende a stimare i flussi finanziari previsti a lungo termine;
- ☞ quello patrimoniale, che tende a stimare il capitale netto a valori correnti;
- ☞ quelli misti patrimoniali-reddituali, finalizzati a valorizzare il capitale netto a valori correnti nonché l'avviamento.

Lo scrivente è del parere che la valorizzazione dei beni e le enumerazioni/valutazioni dei valori numerari assimilati debba tener conto:

- a) dei principi e dei sistemi elaborati dagli aziendalisti per la determinazione del valore di mercato recepiti dalla Dottrina e dalla Giurisprudenza prevalente;
- b) dei principi di prudente valutazione dettati dal Codice Civile;
- c) del "costo" dei singoli beni costituenti il patrimonio eventualmente diminuito delle quote di ammortamento tecnico, con particolare attenzione allo stato fisico, di manutenzione, di obsolescenza e di deperimento dei singoli cespiti, nonché alla prospettiva di realizzo nell'ipotesi di cessione;
- d) di tutti i criteri ritenuti utili e necessari ad individuare, laddove ritenuto congruo e necessario, il fair value delle specifiche identità.

La scelta del metodo di valutazione dipende in primis dalle peculiarità dell'azienda oggetto di valutazione.

Considerato che la società oggetto della presente valutazione è nella sostanza un'entità che percepisce redditi da locazione di particelle immobiliari (oltre ad impianti ed attrezzature specifiche per "bar/pasticcerie") ovvero in affitto d'azienda, valutate le caratteristiche della stessa e nell'ottica di garantire un risultato il più



possibile "oggettivo", si ritiene indicato per la determinazione del "valore economico" l'utilizzazione del METODO PATRIMONIALE SEMPLICE che si basa su una valutazione analitica dei singoli elementi che compongono l'attivo ed il passivo del patrimonio aziendale.

Il valore dell'azienda verrà determinato così come suggerito dall'esperienza professionale e considerando in primis il valore della società partecipata unitamente alle caratteristiche del settore in cui la stessa opera.

La metodologia scelta appare quella che garantisce un risultato il più possibile "oggettivo", riducendo al massimo ogni possibile margine di arbitrio e, conseguentemente, garantendo il più possibile il raggiungimento degli obiettivi a fondamento della stima.

Il metodo "patrimoniale analitico" che verrà utilizzato per la determinazione del valore patrimoniale, è sostanzialmente basato sul principio dell'espressione a "valori correnti" dei singoli componenti attivi e passivi che formano il patrimonio aziendale.

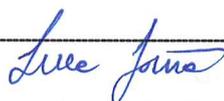
Ciò detto, lo scrivente nel presente lavoro di stima, ha descritto e valutato tutte le attività, ivi ricompresi gli eventuali valori non espressi nel bilancio d'esercizio riconducibili ai contratti in essere.

Situazione di riferimento per la perizia

Lo scrivente ha provveduto all'analisi dei valori di conto della situazione patrimoniale della società alla data del 31.12.2019, predisposta dall'amministratore della società 900 Srl ed approvata dall'assemblea dei soci tenutasi in data 24 giugno 2020 terminata ad ore 17:30 come risulta da verbale di Assemblea ordinaria.

La situazione patrimoniale contabile e i relativi valori di stima si esplicano nella seguente esposizione alla quale segue la descrizione delle singole voci e dei criteri utilizzati. Si precisa che le immobilizzazioni sono esposte al netto dei relativi fondi di ammortamento.

	Bilancio al 31/12/2019 (€)
Immobilizzazioni immateriali	48.775
Immobilizzazioni materiali	1.027.147
Immobilizzazioni finanziarie	0
Attivo circolante	64.027
Ratei e Risconti	222
TOTALE ATTIVO	1.140.171
Debiti verso istituti di credito, commerciali e diversi	1.047.451
Ratei e risconti passivi	9.805
TOTALE PASSIVO	1.057.256
Patrimonio netto contabile	82.915
TOTALE A PAREGGIO	1.140.171



Valutazione delle poste patrimoniali

Nella applicazione del metodo patrimoniale, il sottoscritto estimatore si è uniformato ai seguenti criteri generali:

- ☞ della prudenza pur prefiggendosi l'individuazione del presumibile valore di mercato;
- ☞ della competenza;
- ☞ della dimostrabilità.

Tutte le valutazioni muovono dal **presupposto della continuazione dell'esercizio dell'attività**.

La prudenza estimativa impone di assumere il presumibile valore di realizzo diretto (cessione) o indiretto (attraverso l'uso) nella prospettiva di continuazione dell'attività d'impresa, e garantire nel contempo equilibrio e ragionevolezza.

La valutazione atomistica rappresenta la somma dei valori delle singole entità che costituiscono l'azienda. Sotto questo profilo, il costo di sostituzione è tipicamente una quantità economica che rappresenta un punto di riferimento oggettivo e, in linea di principio, attendibile.

Il problema valutativo ha, pertanto, il proprio baricentro nel confronto tra il valore di sostituzione o di ricostruzione derivante dall'analisi atomistica del complesso aziendale ed il corrispondente valore di realizzo indiretto.

Nell'ambito del valore di realizzo indiretto, il valore d'uso è rappresentato dal contributo, offerto dai singoli elementi che costituiscono il complesso aziendale oggetto di valutazione, alla formazione dei flussi finanziari futuri che lo stesso complesso sarà in grado di realizzare, attraverso lo svolgimento dell'attività d'impresa.

Di seguito vengono indicati il contenuto dei singoli elementi, le procedure di verifica e controllo effettuate, le valutazioni eseguite.

Le Attività patrimoniali rilevabili dal bilancio 31.12.2019

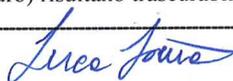
Le immobilizzazioni immateriali (euro 48.775)

Le immobilizzazioni immateriali sono formate da:

Avviamento	per euro	48.850
- Costi pluriennali	per euro	225

L'appostazione contabile denominata "Avviamento", per un ammontare residuo contabile pari a 48.850 euro, è relativa a quanto versato in sede di acquisto dell'originario ramo d'azienda valorizzando l'utilizzo in esclusiva dell'insegna "Bar Pasticceria '900". L'ammontare originario pattuito a titolo di avviamento - come rilevabile nell'art. 3 del "contratto di cessione di ramo d'azienda" sottoscritto avanti al Notaio [redacted] a [redacted] in data [redacted] repertorio n. [redacted] raccolta n. [redacted] - è pari [redacted] (centoventicinquemila/00). La metodologia utilizzata ai fini della valutazione permette la sostenibilità considerando l'acquisto avvenuto a titolo oneroso e che l'insegna/denominazione è "di esclusiva proprietà dell'affittante" (come rilevabile dall'art. 1 dell'attuale contratto di affitto d'azienda, in corso di validità alla data di redazione del presente elaborato, sottoscritto in data 27 febbraio 2020). Per completezza di informazione si riporta in questa sede che **l'attuale contratto prevede un corrispettivo medio annuo di 80.000 euro**

I residui valori (costi pluriennali per 225 euro) risultano trascurabili.



Le immobilizzazioni materiali (euro 1.027.147)

Sono formate da:

- terreni e fabbricati per euro 1.015.826
- Impianti, attrezzature e arredamento per euro 11.321

I terreni e fabbricati si riferiscono al compendio immobiliare della Società riferibile alle seguenti particelle ubicate nel Comune catastale di Tione di Trento in Viale Dante al n. 7:

n.	Destinazione	Particella	Sub	PM	Categoria	Classe	Consistenza (mq)	Superficie (mq)	Rendita (€)
1	Negoziò	1678	11	1	C/1	006	84,00	128,00	1.227,72
2	Laboratorio	1678	12	2	C/3	003	78,00	91,00	253,79
3	Box singolo	1678	14	1	C/6	003	15,00	18,00	31,76
4	Box singolo	1678	15	1	C/6	003	12,00	13,00	25,41
5	Box singolo	1678	16	1	C/6	003	12,00	13,00	25,41
6	Box singolo	1678	17	2	C/6	003	12,00	15,00	25,41
7	Box singolo	1678	18	1	C/6	003	12,00	13,00	25,41
8	Box singolo	1678	19	1-2	C/2	007	17,00	24,00	36,88
9	Box singolo	1678	20	1	C/6	003	18,00	18,00	38,11
10	Box singolo	1678	21	1	C/6	003	14,00	14,00	29,64
11	Box singolo	1678	22	1	C/6	003	14,00	14,00	29,64

Le medesime particelle risultano anche concesse in affitto d'azienda come rilevabile dal contratto sottoscritto a fine febbraio 2020.

Al fine di valutare tale componente patrimoniale il sottoscritto ha provveduto ad ottenere una recente rapporto di valutazione immobiliare del compendio in oggetto che attribuisce alla superficie convenzionale di totali mq 272 un valore di circa euro 2.446 al metro quadrato (mq 272 x 2.446 ca. €/mq = 665.500). Si riporta nella seguente tabella l'estratto conclusivo della valutazione:



REAL ESTATE
VALUTAZIONE IMMOBILIARE - RETAIL
Corporate

Conclusioni di valore		
Valore complessivo (arrotondato):	€ 665.500,00	(seicentosessantacinquemilacinquecento/00)
Costi di regolarizzazione (da detrarre):		
Costi di ripristino (da detrarre):	€ 2.500,00	
Valore di Mercato:	€ 663.000,00	(seicentosessantatremila/00)
Valore di Credito Ipotecario:	€ 530.400,00	(cinquecentotrentamilaquattrocento/00)
Valore Assicurabile:	€ 380.940,00	(trecentottantamilanovecentoquaranta/00)
Valore di Vendita Forzata:	€ 430.900,00	(quattrocentotrentamilanovecento/00)

Luca Tomasi

Luca Tomasi
Dottore commercialista e revisore contabile
Tione di Trento, Via Fabio Filzi, 9

**Perizia di stima del valore patrimoniale della società "900 Srl"
alla data del 31° dicembre 2019**

Al fine di verificare la stima predisposta si è provveduto a ricalcolare i valori attribuiti al compendio immobiliare utilizzando per quanto a conoscenza i listini prezzi commerciali degli immobili per il Comune di Tione di Trento che propongono un range di valutazione compreso tra 2.300 e 2.800 euro. Ai fini del ricalcolo si utilizza come il valore di **2.800 euro/mq** per tenere conto della vantaggiosa posizione centrale degli immobili oggetto di analisi; le risultanze sono riassunte nella seguente tabella riepilogativa:

n.	Destinazione	Particella	Sub	PM	Categoria	Classe	Consistenza (mq)	Superficie (mq)	Coefficienti applicati	Superficie commerciale Cerved	Rendita (€)	valore ipotetico Stima Cerved	Ricalcolo ai fini della perizia
1	Negoziato	1678	11	1	C/1	6	84	128,0	100%	128	1.227,72	312.500	358.400
2	Laboratorio	1678	12	2	C/3	3	78	91,0	100%	91	253,79	222.500	254.800
3	Box singolo	1678	14	1	C/6	3	15	18,0	50%	9	31,76	22.000	25.200
4	Box singolo	1678	15	1	C/6	3	12	13,0	50%	7	25,41	16.000	18.200
5	Box singolo	1678	16	1	C/6	3	12	13,0	50%	7	25,41	16.000	18.200
6	Box singolo	1678	17	2	C/6	3	12	15,0	50%	8	25,41	18.500	21.000
7	Box singolo	1678	18	1	C/6	3	12	13,0	50%	7	25,41	16.000	18.200
8	Box singolo	1678	19	1-2	C/2	7	17	24,0	50%	12	36,88	30.500	33.600
9	Box singolo	1678	20	1	C/6	3	18	18,0	10%	2	38,11	4.500	5.040
10	Box singolo	1678	21	1	C/6	3	14	14,0	10%	1	29,64	3.500	3.920
11	Box singolo	1678	22	1	C/6	3	14	14,0	10%	1	29,64	3.500	3.920
TOTALE											272	665.500	760.480

Tenuto conto degli elementi raccolti si è giunti ad un valore degli immobili, con le dovute approssimazioni applicabili alle stime, pari a 760.000 euro; qualora si utilizzasse tale criterio raffrontando il risultato ottenuto con quanto rilevabile dalla voce "immobilizzazioni materiali" il patrimonio subirebbe **una svalutazione di 186.286** (al netto del relativo effetto imposte) arrotondato ai fini del presente elaborato ad **euro 186.000 (rettifica n. 1)** attribuibile interamente alla voce "Terreni e fabbricati" per tenere conto dei possibili valori di mercato inferiori rispetto ai valori contabili.

Dai registri contabili al 31/12/2019, tuttavia confermato dalla visura estratta dal sistema informativo dell'Ufficio del Catasto di Trento alla data del presente elaborato, emergono n. 3 posti auto ubicati nel Comune di Tione P.Ed. 2649 (P.M. 43-44-45) acquisiti nell'anno 2016 per un importo storico unitario pari a 16.000 euro non ricompresi nella valutazione immobiliare esterna in precedenza esposta; tali valori vengono pertanto attribuiti al costo storico originario: euro 16.000 x 3 posti auto = + **48.000 (rettifica n. 2)**. Per comodità espositiva non è stato rilevato l'effetto fiscale derivante dalla rettifica n. 2, tuttavia ininfluente ai fini delle conclusioni.

Le risultanze delle considerazioni svolte sono riepilogate nel seguito al paragrafo denominato "*determinazione del valore patrimoniale semplice*".

Luca Tomasi

La determinazione del valore di un compendio immobiliare non sarà mai nel contesto valutativo un valore univoco. Sarà, al contrario, relativo e valido secondo il perito stimatore alla data di stima e per la finalità richiesta, tuttavia la soggettività e le discrezionalità apportate resteranno. Seppur l'analisi puntuale sia un solido punto di partenza nel processo valutativo occorre comprendere la dinamica che l'impresa avrà nel futuro e per tale motivo è stato utilizzato come tecnica di supporto alla determinazione del valore dell'immobile anche il metodo alternativo basato sulla capitalizzazione del flusso di reddito. L'attuale contratto di affitto d'azienda sottoscritto prevede:

- una durata contrattuale di 4 anni (a partire dal 1 marzo 2020 e fino al 29 febbraio 2024);
- un affitto medio di 80.000 euro/anno per la durata del contratto.

La presenza dell'attuale **contratto, oggettivamente remunerativo** rispetto ai valori dell'attivo, **permetterebbe** con le dovute cautele (il contratto infatti ha durata di 4 anni senza rinnovo automatico) **di modificare sostanzialmente le considerazioni relative alla stima puntuale attribuendo all'immobile un valore superiore rispetto ai valori di libro**. Ai fini della determinazione del più probabile valore mediante capitalizzazione dei flussi di reddito si utilizza, per coerenza espositiva, la metodologia applicata nel rapporto valutativo esterno attribuendo un plusvalore intrinseco (al netto del relativo effetto fiscale e arrotondato per difetto) **pari a +232.000 euro**

Per quanto riguarda la voce "impianti, le attrezzature e l'arredamento" nel 2020 la struttura è stata oggetto di un adeguamento/ammodernamento per un ammontare pari a circa 40 euro/000 in vista della nuova gestione. Si ritiene pertanto di poter mantenere per la voce in questione il valore residuo contabile.

Le risultanze delle considerazioni svolte sono riepilogate nel seguito al paragrafo denominato "*determinazione del valore patrimoniale semplice*".

Attivo circolante e disponibilità liquide (euro 64.027)

Le suddette appostazioni iscritte in bilancio per complessivi euro 64.027 secondo il loro presumibile valore di realizzo sono rappresentati:

- da crediti esigibili per € 63.758.
- disponibilità liquide per € 269.

Si ritiene corretto confermare ed assumere in perizia i valori iscritti in bilancio.

Il residuo attivo è da considerarsi trascurabile.



Le Passività patrimoniali

I debiti verso istituti di credito, commerciali e diversi (euro 1.047.451), ratei e risconti passivi (euro 9.805)

Tale macroclasse che assomma a complessivi € 1.047.451 risulta composta da

- debiti verso l'istituto di credito [REDACTED] per € 608.965: trattasi di finanziamento erogato per l'acquisto e ristrutturazione della struttura sopra descritta regolarmente ammortato per il quale nel corso del 2020 la società ha aderito alla "moratoria prevista dal decreto Cura Italia" sospendendo le rate sino al 30 settembre.
- debiti per finanziamenti soci per euro 425.300
- da fatture da ricevere per € 5.477 per spese di competenza dell'anno ma non ancora ricevute alla data di chiusura dell'esercizio sociale.
- debiti verso erario per imposte Ires ed Irap per 7.709 €;

I debiti ed i ratei e risconti passivi vengono recepiti al loro valore nominale come risultano dalla contabilità aziendale.

Imposte latenti

Come da comunicazione ottenuta dal consulente fiscale di cui si avvale la società i valori civilistici iscritti nella contabilità sociale coincidono con i valori fiscali pertanto non emergono differenziali diversi rispetto a quelli riportati nel presente elaborato per effetto delle rettifiche di valutazione apportate alla contabilità sociale.

Analisi passività potenziali latenti

Per quanto conosciuto:

- la società ha regolarmente adempiuto agli obblighi fiscali in veste sia di soggetto passivo che di sostituto;
- la società non risulta soggetta a procedure concorsuali;
- non risultano conosciute al perito contestazioni in ordine alle licenze, alle autorizzazioni, alle concessioni di cui la società è titolare;
- non risultano conosciute al perito limitazioni in ordine al godimento e l'utilizzazione delle proprietà;
- risultano assenti passività o rischi anche potenziali, ivi inclusi quelli inerenti a pendenze pregresse ancora da definire come da dichiarazione fornita dal rappresentante legale.

Pertanto, in merito alla possibilità che vi siano potenziali passività latenti relative a pretese di terzi ovvero dell'amministrazione fiscale alla data di riferimento della perizia di stima e per gli anni precedenti, lo scrivente, per quanto potuto riscontrare, effettuati tutti i possibili controlli, ritiene di non dover quantificare **nessuna componente negativa da evidenziare**



Determinazione del valore patrimoniale semplice

Tale importo, come comune accezione, è determinato per differenza fra il valore attribuito in sede di stima all'attivo ed il valore del passivo patrimoniale.

Traendo a supporto quanto rassegnato in precedenza, la situazione patrimoniale della società '900 Srl e di conseguenza il patrimonio netto della stessa alla data del 31 dicembre 2019 vengono rideterminati come di seguito rassegnato mediante:

Attribuzione del valore agli immobili con stima puntuale (al netto degli effetti fiscali):

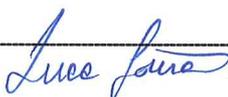
	Bilancio al 31/12/2019 (€)	Rettifiche (€) da valutazione	Patrimonio rettificato 31/12/2019 (€)
Immobilizzazioni immateriali	48.775		48.775
Immobilizzazioni materiali	1.027.147	(186.000)	841.147
Immobilizzazioni materiali	0	48.000	48.000
Attivo circolante	64.027	0	64.027
Ratei e Risconti	222	0	222
TOTALE ATTIVO	1.140.171	(138.000)	1.002.171
Debiti verso istituti di credito, commerciali e diversi	1.047.451		1.047.451
Ratei e risconti passivi	9.805		9.805
TOTALE PASSIVO	1.057.256		1.057.256
Patrimonio netto contabile	82.915	(138.000)	(55.085)
TOTALE A PAREGGIO	1.140.171	(138.000)	1.002.171

Riepilogo rettifiche:

- rettifica **negativa** pari a (186.000) euro per l'adeguamento del valore dei fabbricati alla recente valutazione immobiliare disponibile;
- rettifica **positiva** pari a 48.000 per comprendere al valore di costo alcune particelle non inserite nella stima di cui al punto precedente.

Mediante utilizzo dei valori di mercato attribuibili singolarmente agli immobili, il patrimonio netto rettificato risulterebbe negativo per effetto delle svalutazioni apportate agli immobili come evidenziato al precedente paragrafo denominato "le immobilizzazioni materiali".

A parere dello scrivente **tale metodologia NON può essere assunta** ai fini della valutazione della società '900 Srl considerando che determinerebbe un tasso di rendimento oggettivamente non a condizioni di mercato rispetto al valore rideterminato degli assets.



**Perizia di stima del valore patrimoniale della società "900 Srl"
alla data del 31° dicembre 2019**

Attribuzione del valore agli immobili mediante capitalizzazione del reddito percepito (canone di affitto d'azienda):

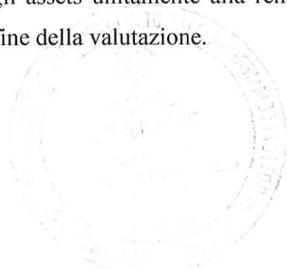
	Bilancio al 31/12/2019 (€)	Rettifiche (€) da valutazione	Patrimonio rettificato 31/12/2019 (€)
Immobilizzazioni immateriali	48.775		48.775
Immobilizzazioni materiali	1.027.147		1.027.147
Imm. Materiali plusvalore netto	0	232.000	232.000
Attivo circolante	64.027	0	64.027
Ratei e Risconti	222	0	222
TOTALE ATTIVO	1.140.171	232.000	1.372.171
Debiti verso istituti di credito, commerciali e diversi	1.047.451	0	1.047.451
Ratei e risconti passivi	9.805	0	9.805
TOTALE PASSIVO	1.057.256	0	1.057.256
Patrimonio netto contabile	82.915	232.000	314.915
TOTALE A PAREGGIO	1.140.171	232.000	1.372.171

Riepilogo rettifiche:

- rettifica **positiva** pari a 232.000 euro per l'adeguamento del valore dei fabbricati con capitalizzazione dei flussi di reddito relativi all'attuale contratto in essere.

L'utilizzo di tale metodologia per la determinazione del valore degli immobili e di conseguenza del patrimonio netto della società 900 Srl alla data del 31 dicembre 2019 permetterebbe di attribuire il valore del patrimonio netto come esposto nella precedente tabella **pari ad euro 314.915**.

Quest'ultima valutazione, che considera il valore degli assets unitamente alla remunerazione derivante dal contratto di locazione in essere, **è assunta dal perito** ai fine della valutazione.



Luca Tomasi

Luca Tomasi
Dottore commercialista e revisore contabile
Tione di Trento, Via Fabio Filzi, 9

Conclusioni

Il Perito, tenendo conto che successivamente alla data di riferimento della presente stima non risulta si siano verificati ai fini valutativi fatti che possano influire sulla stessa, in serena coscienza ai sensi e per le finalità dell'incarico conferito attribuisce il VALORE di euro

314.915,00 = (trecentoquattordicimilanovecentoquindici/00)

alla società '900 Srl alla data del 31.12.2019 e di conseguenza previo arrotondamento per difetto,

il VALORE attribuibile alla quota del 20 % posseduto da [REDACTED] nella società '900 Srl, in euro

62.900,00 (sessantaduemilanovecento/00)

CONSTATA

e fa constatare, quanto epilogato e analizzato nella sopra estesa perizia.

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

Tione di Trento, li 9 luglio 2020

In fede.

IL PERITO

Luca

(Dott. Luca Tomasi)

