

**Relazione di stima della partecipazione posseduta
dalla s.r.l. in liquidazione e in concordato
preventivo nella società s.r.l.**



Esperto Estimatore:

Prof. Dott. Luciano Matteo QUATTROCCHIO



Torino, 21 novembre 2023



<i>INDICE</i>	<i>PAG.</i>
<i>1. Premessa.</i>	<i>3</i>
<i>2. L'universo documentale.</i>	<i>3</i>
<i>3. La partecipazione nella società s.r.l. oggetto di valutazione.</i>	<i>4</i>
<i>4. I metodi di valutazione e la loro scelta.</i>	<i>5</i>
<i>4.1. I metodi patrimoniali.</i>	<i>5</i>
<i>4.1.1. Il metodo patrimoniale semplice.</i>	<i>5</i>
<i>4.1.2. Il metodo patrimoniale complesso.</i>	<i>5</i>
<i>4.2. Il metodo reddituale.</i>	<i>6</i>
<i>4.3. I metodi misti.</i>	<i>7</i>
<i>4.3.1. Il metodo misto del valor medio.</i>	<i>7</i>
<i>4.3.2. Il metodo misto con stima autonoma dell'Avviamento.</i>	<i>7</i>
<i>4.4. Il metodo Discounted Cash Flows.</i>	<i>9</i>
<i>4.5. I metodi dei multipli.</i>	<i>10</i>
<i>5. La scelta e l'applicazione del Metodo di Valutazione.</i>	<i>11</i>
<i>5.1. La scelta del metodo di valutazione.</i>	<i>11</i>
<i>5.2. Elementi patrimoniali della s.r.l.</i>	<i>12</i>
<i>5.2.1. Premessa.</i>	<i>12</i>
<i>5.2.2. Attività.</i>	<i>13</i>
<i>5.2.2.1. Immobilizzazioni immateriali.</i>	<i>13</i>
<i>5.2.2.2. Immobilizzazioni materiali</i>	<i>13</i>
<i>5.2.2.1.1. Caratteristiche e descrizione degli immobili</i>	<i>13</i>
<i>5.2.2.1.2. Valutazione degli immobili.</i>	<i>20</i>
<i>5.2.2.1.3. Premessa.</i>	<i>20</i>
<i>5.2.2.1.4. Il valore attuale di mercato.</i>	<i>20</i>
<i>5.2.2.3. Altre attività.</i>	<i>24</i>
<i>5.2.3. Passività.</i>	<i>25</i>
<i>5.2.4. Ulteriori Rettifiche</i>	<i>25</i>
<i>5.2.5. Sintesi degli elementi patrimoniali</i>	<i>26</i>
<i>5.3. Valore patrimoniale della Società s.r.l.</i>	<i>27</i>
<i>6. Il valore delle quote di partecipazione detenuta dalla in liquidazione s.r.l. in concordato preventivo</i>	<i>27</i>
<i>7. Conclusioni.</i>	<i>27</i>

1. Premessa.

Il sottoscritto Prof. Dott. Luciano Matteo QUATTROCCHIO, nato a Nichelino (TO) il 13 luglio 1964, con Studio a Torino in Corso Matteotti n. 51, Professore Aggregato di Diritto Commerciale presso la Facoltà di Economia di Torino, iscritto all'Albo dei Dottori Commercialisti ed Esperti Contabili di Torino, Consulente Tecnico del Giudice, Revisore Contabile, ha ricevuto incarico da parte degli Organi del Concordato preventivo s.r.l. in liquidazione R.G. n. 5/2020 (Tribunale Civile di Asti) di redigere una Relazione di stima della partecipazione posseduta dalla controllata s.r.l. nella società s.r.l., al fine poter dare corso alla cessione della partecipazione medesima (**Doc. 1**).

L'atto di nomina prevedeva la facoltà per lo scrivente di avvalersi del contributo di un Perito tecnico per la presenza di immobili da valutare; il sottoscritto Esperto Estimatore dà atto di aver conferito incarico, in data 14 luglio 2023 (**Doc. 2**), all'Ing. Marco CREPALDI, già nominato nell'ambito della procedura concordataria.

2. L'universo documentale.

Il presente elaborato è stato predisposto sulla base della seguente documentazione:

- Bilanci della s.r.l. degli esercizi chiusi al 31/12/2020, 31/12/2021, 31/12/2022 estratti dal Registro delle Imprese;
- Situazione patrimoniale della s.r.l. al 30 giugno 2023;
- Dettaglio dei Crediti verso clienti e dei Debiti verso fornitori della s.r.l. al 30 giugno 2023;
- Perizia di Stima del valore economico della partecipazione detenuta in s.r.l. alla data del 24 luglio 2020 del Rag. Dario PIRUOZZOLO;
- Giudizio estimativo reso dall'Ing. Marco CREPALDI in data 12 novembre 2020 nell'interesse della procedura concordataria;
- Relazione di perizia estimativa sul valore di entità immobiliari di proprietà di s.r.l. site nel Comune di Asti resa dall'Ing. Marco CREPALDI in data 7 novembre 2023;
- Visura camerale storica della s.r.l. in liquidazione e in concordato preventivo;

- Visura camerale storica della s.r.l.

3. La partecipazione nella società s.r.l. oggetto di valutazione.

Le informazioni sulla società s.r.l. sono evidenziate nella tabella seguente:

Codice fiscale e numero iscrizione al Registro delle Imprese	01685160051
Partita IVA	01685160051
Attività prevalente	Locazione di beni immobili propri; Classificazione ATECORI 2007-2022: Codice 68.20.01 – locazione immobiliare di beni propri o in leasing (affitto)
Sede	Asti Corso Torino n. 445 B/C
Capitale sociale	50.000 euro i.v.
Soci della società	Capitale posseduto al 100% da s.r.l., in liquidazione con atto del 23/07/2020 e in concordato preventivo con decreto 11/9/2020

Nel decreto di omologa del concordato preventivo della Società in liquidazione s.r.l. del 27 ottobre 2021 è prevista la «liquidazione dell'attivo concordatario non funzionale alla prosecuzione dell'attività in capo alla controllata S.r.l. ivi compresa la cessione della partecipazione pari al 100% della società s.r.l.».

La finalità dell'incarico affidato al sottoscritto Esperto Estimatore è, pertanto, la valutazione attuale della partecipazione del 100% detenuta dalla s.r.l. in liquidazione e in concordato preventivo nella s.r.l., per la cessione della partecipazione medesima da parte degli organi della procedura concordataria.

4. I metodi di valutazione e la loro scelta.

4.1. I metodi patrimoniali.

4.1.1. Il metodo patrimoniale semplice.

Il metodo patrimoniale semplice consente di valutare la partecipazione esprimendo le poste attive e passive di bilancio da valori contabili in valori correnti.

Il metodo patrimoniale di valutazione può essere sinteticamente formalizzato nel modo seguente:

$$W = PNR = A - P$$

ove:

W = valore del capitale economico;

PNR = patrimonio della società;

A = attività a valori correnti;

P = passività a valori correnti.

4.1.2. Il metodo patrimoniale complesso.

Il metodo patrimoniale complesso costituisce un'integrazione del metodo patrimoniale semplice, in quanto consente di attribuire un valore separato a taluni beni intangibili. Esso assume particolare significato in presenza di ingenti valori di beni immateriali, la cui stima possa essere effettuata autonomamente, attraverso moltiplicatori di mercato o processi simili¹, oppure ove ricorra la necessità di determinare, con riferimenti oggettivi, il concorso di taluni beni intangibili nella formazione del valore². Attraverso tale metodo il valore del capitale economico è determinato sommando il valore degli elementi intangibili non iscritti in bilancio al patrimonio netto rettificato:

$$W = PNR + V. IMM.$$

ove:

W = valore del capitale economico;

PNR = valore del patrimonio netto rettificato;

V. IMM. = valore delle immaterialità non contabilizzante aventi o non aventi valore di mercato.

¹ Cfr. L. GUATRI-M. BINI, *Nuovo trattato sulla valutazione delle aziende*, Milano, 2008, pag. 291, secondo il quale «il metodo R/R ne è l'esempio tipico».

² Risulta evidente che la metodologia in esame ha significato solo se il valore economico determinato in via sintetica è superiore al valore patrimoniale opportunamente rettificato. La differenza tra i due valori è infatti pari al valore economico dell'Avviamento aziendale, in quanto espressione del valore dei beni intangibili non iscritti in bilancio.

4.2. Il metodo reddituale.

Utilizzando il metodo reddituale puro, il valore di un bene è determinato unicamente in funzione dei redditi che, in base alle attese, esso sarà in grado di produrre.

A seconda delle prospettive future e dei dati di cui si dispone, i metodi reddituali possono trovare applicazione secondo tre modalità di calcolo differenti che possono essere sintetizzate come segue:

- attualizzazione del reddito medio normale atteso: tale processo corrisponde all'ipotesi di durata indefinita nel tempo del reddito atteso e si traduce in una formula valutativa che corrisponde al valore attuale di una rendita perpetua,

$$W = R / i$$

ove:

W = valore del capitale economico;

R = reddito medio normalizzato prospettico;

i = tasso di attualizzazione;

- attualizzazione del reddito medio normale atteso per un periodo definito di anni: tale processo si fonda sull'ipotesi di una durata limitata nel tempo del reddito e si traduce in una formula valutativa che corrisponde al valore attuale di una rendita annua posticipata di una durata pari ad un numero limitato di anni,

$$W = R * a_{n-i}$$

ove:

W = valore del capitale economico;

R = reddito medio normale atteso per il futuro;

a_{n-i} = coefficiente di attualizzazione della rendita posticipata, limitata a n anni, di rata costante pari a R ;

- attualizzazione dei redditi analiticamente previsti per un certo numero di anni completata dalla determinazione di un valore terminale stimato sulla base del reddito atteso al termine del periodo oggetto di previsione analitica: si tratta, come si può vedere, di un criterio di stima composito rispetto a quelli in precedenza indicati,

$$W = R * a_{n-i} + TV$$

ove:

W = valore del capitale economico;

R = reddito medio normale atteso per il futuro;

a_{n-i} = coefficiente di attualizzazione della rendita posticipata, limitata a n anni,
di rata costante pari a R ;

TV = *Terminal Value* attualizzato dell'azienda.



4.3. I metodi misti.

I metodi misti di valutazione sono una mediazione tra i modelli reddituali, caratterizzati da un'elevata razionalità, e quelli patrimoniali, contraddistinti da maggiore obiettività, verificabilità e semplicità nell'applicazione.

Lo scopo principale dei metodi di valutazione misti è quello di determinare un valore economico aziendale mediante l'impiego di grandezze di flusso e di *stock*, valorizzando gli aspetti positivi di ciascuna metodologia e cercando di limitarne i difetti. I metodi misti sono, dunque, una sintesi fra i metodi patrimoniali e quelli reddituali, hanno il fine di limitare gli effetti distorsivi di ciascuna metodologia e rappresentano in metodo di valutazione più completo rispetto ai reddituali e patrimoniali "puri".

I metodi misti più frequentemente utilizzati sono i seguenti:

- il metodo del valor medio;
- il metodo della stima autonoma dell'avviamento.

4.3.1. Il metodo misto del valor medio.

Tale metodologia determina il valore del capitale economico aziendale attribuendo medesima importanza alle componenti reddituali e quelli patrimoniali.

Nello specifico, tale metodologia definisce il valore del capitale economico come media aritmetica del capitale netto rettificato (PNR) e del valore di capitale economico espresso come rendita perpetua (R/i):

$$W = \frac{1}{2} (PNR + R/i)$$

ove:

W = valore del capitale economico;

PNR = valore del patrimonio netto rettificato;

R = reddito medio normalizzato prospettico;

i = tasso di attualizzazione.

4.3.2. Il metodo misto con stima autonoma dell'Avviamento.

L'applicazione del metodo in questione permette di considerare il valore del capitale netto rettificato, integrato con il valore attuale del sovra/sotto reddito (*goodwill/badwill*), ovvero del reddito originato dalla differenza tra reddito atteso e reddito normale.



Nella versione base, il modello misto patrimoniale-reddituale con stima autonoma del *goodwill* si fonda su tre formule alternative:

- attualizzazione limitata del reddito differenziale medio (sovrareddito medio, di segno positivo o negativo);
- attualizzazione dei redditi analitici per n anni;
- capitalizzazione illimitata del reddito differenziale medio.

La formula più nota che descrive il metodo in questione è la seguente:

$$W = PNR + a_{n-i'}(R - i'' PNR)$$

ove:

W = valore del capitale economico;

PNR = valore del patrimonio netto rettificato;

R = reddito medio normale atteso per il futuro;

n = numero di anni corrispondente alla durata del reddito differenziale;

i' = tasso di attualizzazione;

i'' = saggio di redditività normale del settore;

$a_{n-i'}$ = coefficiente di attualizzazione della rendita posticipata, limitata a n anni, di rata costante pari a $(R - i'' PNR)$.

Tale metodo attribuisce un valore incrementale, determinato mediante criteri fondati sul concetto di costo-opportunità (valore attuale degli investimenti necessari per la creazione di un'azienda con caratteristiche identiche a quella già in funzionamento), da aggiungere al patrimonio netto dell'impresa.

La formula utilizzata nell'ambito del metodo U.E.C., con orizzonte temporale limitato, sarà pertanto:

$$W = PNR + GOODWILL$$

ove:

W = valore del capitale economico;

PNR = valore del patrimonio netto rettificato;

$GOODWILL$ = valore dell'avviamento.

Il valore negativo dell'avviamento (disavviamento o *badwill*) rappresenta un fondo di rettifica del valore dell'investimento, quantificato a fronte di perdite attese per il futuro e la perdita di remunerazione del capitale investito.

4.4. Il metodo Discounted Cash Flows.

Il metodo finanziario – conosciuto con il nome di *Discounted Cash Flows* (DCF) – consistente nell'attualizzazione dei flussi di cassa.

Le versioni *equity side* e *asset side* del metodo del DCF sono le seguenti:

- il metodo dei flussi monetari operativi (*Unlevered Cash Flow*), con il quale si determina, preliminarmente, il valore economico del capitale investito operativo (*Asset Value*) pari al valore dei flussi monetari operativi (*Free Cash Flow from Operations* o "*FCFO*") che la gestione caratteristica sarà in grado di generare in futuro, attualizzati al costo medio ponderato del capitale (WACC); al valore così determinato (*Enterprise Value*) occorre sottrarre il valore della posizione finanziaria netta – in essere alla data della valutazione – al fine di ottenere il capitale economico (*Equity Value*);

$$W = \sum_{K=1}^n \frac{FCFO_K}{(1+WACC)^K} + TV - PFN$$

ove:

W = valore del capitale economico;

$FCFO_K$ = flussi monetari operativi attesi;

n = numero anni

WACC = costo medio ponderato del capitale;

TV = *Terminal Value* attualizzato dell'azienda;

PFN = posizione finanziaria netta.

- il metodo basato sul flusso monetario netto spettante ai soci (*Levered Cash Flow*), consente di valorizzare il capitale economico dell'azienda (*Equity Value*) attualizzando i flussi monetari al netto degli oneri finanziari (*Free Cash to Equity* o "*FCFE*") a un tasso pari al costo del capitale proprio.

$$W = \sum_{K=1}^n \frac{FCFE_K}{(1+K_e)^K} + TV$$

ove:

W = valore del capitale economico;

$FCFE_K$ = flussi monetari netti del periodo;

n = numero anni

K_e = costo del capitale proprio;

TV = *Terminal Value* attualizzato dell'azienda.

4.5. I metodi dei multipli.

Il metodo dei multipli consente di determinare il valore dell'azienda dalle osservazioni delle relazioni che legano alcuni parametri significativi della stessa ad alcune grandezze derivate dall'analisi di altre aziende.

L'impiego del Metodo dei Multipli è ritenuto valido quando i moltiplicatori presentano le seguenti caratteristiche³:

- “normalità”, intesa come «controllo che il multiplo non esca da un range di grandezze giudicate ragionevoli»;
- “ordinabilità”, quando «a parità di risultati contabili storici, le imprese presentano multipli tanto più elevati quanto maggiori sono le opportunità future di creazione di valore»;
- “mean reverting” (convergenza verso la media), ossia quando i valori dei multipli non sono volatili;
- “convergenza” verso la relazione fondamentale per via dell'aggiustamento di prezzo”, quando in presenza di elementi di distorsione e di scostamento è possibile normalizzarli con opportuni aggiustamenti.

Le valutazioni secondo il Metodo dei Multipli si fonda su due ipotesi principali:

- la sussistenza di un rapporto di proporzionalità diretta tra le variazioni del valore della società e quelle della grandezza economica scelta come parametro di *performance*;
- la sostanziale analogia dei saggi di crescita attesi, dei flussi di cassa aziendali e del tasso di rischio tra la realtà oggetto di valutazione e quelle comparabili.

Quando entrambe le due ipotesi siano verificate, il metodo dei multipli fornisce una misura del prezzo addirittura più attendibile rispetto a quella ottenuta con i metodi finanziari, poiché assume direttamente dal mercato – attraverso appunto i multipli – le attese di crescita dei risultati e l'apprezzamento del rischio.

La principale distinzione tra tipologie di multipli può essere sintetizzata nel seguente modo:

- multipli di mercato – *Equity side* – che esprimono rapporti calcolati con riguardo al valore di mercato del solo capitale e al denominatore una delle seguenti variabili: utile netto (E), *cash earnings* (CE), *Equity free cash flow* (FCFE),

³ L. GUATRI - M. BINI, *Nuovo trattato sulla valutazione delle aziende*, Milano, p. 668 s.

Vendite (S) o ricavi (REV), *Book value* (BV), Net Asset Value (NAV), dividendo⁴.

I multipli *Equity side* possono essere configurati nei seguenti rapporti: P/E (*Price/Earning*), P/CE (*Price/Cash Earning*), P/BV (*Price/Book Value*), P/FCFE (*Price/Equity free cash flow*), etc.;

- multipli dell'attivo – *Asset side* – pongono a numeratore il valore di mercato dell'intero attivo dell'impresa, cosiddetto *Enterprise Value*, al denominatore differenti configurazioni di utili o margini operativi prima degli oneri finanziari. I multipli *Asset side* possono essere configurati nei seguenti rapporti: EV/EBIT, EV/EBITDA, EV/Sales, etc.

5. La scelta e l'applicazione del Metodo di Valutazione.

5.1. La scelta del metodo di valutazione.

La scelta del metodo di valutazione del patrimonio sociale è influenzata dalle caratteristiche particolari della Società. Nel caso di specie, si tratta di società immobiliare⁵ e, pertanto, per le peculiarità del settore nel quale la stessa opera, appare certamente più adeguato – ai fini della valutazione – l'utilizzo del metodo patrimoniale. Nel settore immobiliare è, infatti, dominante la presenza di elementi patrimoniali e, pertanto, non può prescindere da una corretta valorizzazione degli elementi dell'attivo e del passivo⁶.

In tale contesto, per una corretta valorizzazione delle immobilizzazioni occorre considerare il valore corrente delle stesse realizzabile sul mercato, tenuto conto dell'influenza delle imposte latenti⁷.

Il metodo patrimoniale di valutazione può essere sinteticamente formalizzato come segue:

$$W = PNR = A - P$$

ove:

W = valore economico

PNR = patrimonio della società

A = attività a valori correnti

P = passività a valori correnti

⁴ L. GUATRI - M. BINI, *Nuovo trattato sulla valutazione delle aziende*, Milano, p. 718.

⁵ La s.r.l. svolge, in particolare le seguenti attività: «locazione di beni immobili propri».

⁶ PELLATI-RINALDI, *Casi svolti di valutazione d'azienda*, Milano, 2003, pag. 340.

⁷ FUSA-GUATRI, *La valutazione del capitale economico dell'impresa*, Milano, 1999, pag.

5.2. Elementi patrimoniali della s.r.l.

5.2.1. Premessa.

Il Bilancio di verifica al 30 giugno 2023 della s.r.l., riporta i seguenti valori patrimoniali:

ATTIVO	30/06/2023
A. CREDITI VERSO SOCI	0
di cui parte già richiamata	
B. TOTALE IMMOBILIZZAZIONI	2.315.321
B.I. TOTALE IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI	2.697
B.II. TOTALE IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI	2.312.624
C. ATTIVO CIRCOLANTE	48.399
C.II TOTALE CREDITI	32.008
esigibili entro l'esercizio successivo	32.008
C.IV TOTALE DISPONIBILITA' LIQUIDE	16.391
D. RATEI E RISCONTI ATTIVI	0
TOTALE ATTIVO	2.363.720
PASSIVO E NETTO	30/06/2023
A. PATRIMONIO NETTO	1.862.321
A.I. Capitale sociale	50.000
A.II. Riserva da sovrapprezzo	
A.III. Riserva di rivalutazione	
A.IV. Riserva legale	10.000
A.V. Riserva statutaria	
A.VI. Riserva azioni proprie	
A.VII. Altre riserve	1.780.106
A.VIII. Utile/perdita a nuovo	
A.IX. Utile/perdita di esercizio	22.215
D. TOTALE DEBITI	501.399
esigibili entro l'esercizio successivo	60.579
esigibili oltre l'esercizio successivo	440.820
TOTALE PASSIVO E NETTO	2.363.720

5.2.2. Attività.

Le Attività sono costituite da Immobilizzazioni immateriali e Immobilizzazioni materiali.

5.2.2.1. Immobilizzazioni immateriali.

Nella Nota Integrativa al Bilancio chiuso al 31/12/2022 è riferito che «Non è presente la voce avviamento. Le immobilizzazioni immateriali comprendono costi di impianto e ampliamento. L'ammortamento è calcolato secondo un piano sistematico a quote costanti e precisamente i costi di impianto e ampliamento hanno una durata di 5 anni (aliquota 20%)». L'importo è rimasto invariato al 30/06/2023; prudenzialmente il sottoscritto esperto Estimatore ha attribuito alle suddette immobilizzazioni immateriali un valore pari a zero.

5.2.2.2. Immobilizzazioni materiali

La Nota Integrativa al Bilancio chiuso al 31/12/2022 informa che «Le immobilizzazioni materiali comprendono terreni e fabbricati di proprietà in cui ha sede la società acquisiti mediante conferimento di ramo aziendale in fase costitutiva della società stessa valutati da apposita perizia asseverata in data 23.07.2020 presso notaio Giorgio Gili in Asti – repertorio n. 54383».

In particolare, le immobilizzazioni comprendono:

Catasto Fabbricati del Comune di Asti:

- Foglio 21 n. 906 sub. 1, D/8
- Foglio 21 n. 906 sub. 2, D/8

Catasto Terreni del Comune di Asti:

- Foglio 21 n. 1048
- Foglio 21 n. 1046,
- Foglio 21 n. 1049
- Foglio 21 n. 1056
- Foglio 21 n. 1054
- Foglio 21 n. 1042
- Foglio 21 n. 1043
- Foglio 21 n. 1052
- Foglio 21 n. 1057.

5.2.2.1.1. Caratteristiche e descrizione degli immobili.

Il sottoscritto Consulente Tecnico d'Ufficio riporta di seguito le caratteristiche e la descrizione degli immobili così come illustrate dall'Ausiliario, Ing. Marco CREPALDI nella relazione di stima allegata (**Doc. 6**).

«1. Il fabbricato commerciale:

Catasto Fabbricati - Sezione Urbana AT - Foglio 21, particella numero 906

- **subalterno 1**, corso Torino n. 445 [da cartografia comunale: 445A], piani T-S1-1, zona censuaria 2, categoria D/8, rendita euro 19.500,00, derivante da divisione della particella numero 906 (Pratica numero AT0047813 del 9 ottobre 2017 in atti dall'11 ottobre 2017 - numero 6178.1/2017);

- **subalterno 2**, corso Torino n. 445 [da cartografia comunale: 445A], piani T-1, zona censuaria 2, categoria D/8, rendita euro 8.650,00 derivante da divisione della particella numero 906 (Pratica numero AT0047813 del 9 ottobre 2017 in atti dall'11 ottobre 2017 - numero 6178.1/2017) e da successiva Variazione per diversa distribuzione degli spazi interni del 21 luglio 2020 Pratica n. AT0021548 (n. 8009.1/2020) alla quale ha fatto seguito Variazione nel classamento del 31 maggio 2021 Pratica n. AT0027200 (n. 11480.1/2021)³ (La rendita catastale, proposta in euro 6.553,40, è stata rettificata in euro 8.650,00);

- **subalterno 3**, corso Torino n. 445 [da cartografia comunale: 445A], piani T-1, bene comune non censibile senza reddito.

La particella numero 906 era stata costituita in data 15 giugno 2007 (Pratica numero AT0132054 numero 940.1/2007).

I subalterni 1 e 2 sono intestati alla società srl sede in Asti, codice fiscale 01685160051, proprietà 1/1.

Il corpo di fabbrica insiste su terreno censito in **Catasto Terreni al Foglio 21 - Sezione A (Asti), particella numero 906 di are 72.28**, ente urbano senza reddito, derivante da maggiore consistenza di are 73.07 (Frazionamento del 14 maggio 2015 presentato il 12 maggio 2015 - Pratica n. AT0037147 - numero 37147.1/2015). Dal frazionamento ebbe inoltre origine il mappale numero 1060 di centiare 79 che la società s.r.l. (dante causa di s.r.l.) trasferì a titolo di permuta al Comune di Asti con atto notarile stipulato in data 6 febbraio 2019 (v. capitolo "Titoli di proprietà pregressi) della presente relazione.

La particella numero 906 di are 73.07 era stata costituita per fusione delle particelle:

- n. 906 (già 854) di are 26.40,

- n. 839 di are 28.57

- n. 849 di are 18.00

- n. 850 di are 0.10

in forza di Tipo Mappale del 4 agosto 2006 (Pratica n. AT0067336 numero 67336/2006).

Come si rileva dalle allegate visure storiche:

- la particella n. 854 era derivata dalla n. 770 di are 82.70 in forza di Frazionamento del 18 settembre 2003 (Pratica n. 124820 - numero 1803.1/2003); la particella n. 770 era derivata dalla n. 209 di are 87.55 in forza di Tipo Mappale del 26 luglio 2002 (Pratica n. 111739 - numero 1368.1/2002); la particella n. 209 derivava da impianto meccanografico del 20 giugno 1977;

- la particella n. 839 era derivata dalla n. 210 di are 39.22 in forza del citato Frazionamento del 18 settembre 2003; la particella n. 210 derivava da impianto meccanografico del 20 giugno 1977;

- le particelle n.ri 849 e 850 erano derivate dalla n. 768 di are 44.50 in forza del citato Frazionamento del 18 settembre 2003; la particella n. 768 era derivata dalla n. 104 di are 48.80 in forza del citato Frazionamento del 26 luglio 2002; la particella n. 104 derivava da impianto meccanografico del 20 giugno 1977.

Si evidenzia che le planimetrie catastali delle entità immobiliari censite al Catasto Fabbricati non rispecchiano fedelmente lo stato di fatto rilevato nel corso del sopralluogo in parte mutato a seguito di opere edilizie eseguite in difformità alla rappresentazione grafica acclusa ai progetti messi a disposizione dall'Archivio Edilizio comunale. La conformità delle suddette planimetrie potrà essere ripristinata con la rimozione delle opere prive di titolo abilitativo edilizio.

2. Il terreno attiguo al fabbricato:

Catasto Terreni - Sezione A (Asti) - Foglio 21

- **particella n. 1046** di centiare 94, seminativo, classe 1, reddito dominicale euro 0,97, reddito agrario euro 0,73;

- **particella n. 1048** di are 11.85, seminativo, classe 1, reddito dominicale euro 12,24, reddito agrario euro 9,18;

- **particella n. 1049** di are 1.32, seminativo, classe 1, reddito dominicale euro 1,36, reddito agrario euro 1,02;

- **particella n. 1054** di centiare 19, seminativo, classe 2, reddito dominicale euro 0,14, reddito agrario euro 0,10;

- **particella n. 1056** di are 1.23, seminativo, classe 2, reddito dominicale euro 0,89, reddito agrario euro 0,64,

intestate alla società srl sede in Asti, codice fiscale , proprietà 1/1.

Come si rileva dalle allegate visure storiche:

- la particella n. 1046 era derivata dalla n. 846 di are 3.80 in forza di Frazionamento del 14 maggio 2015 (Pratica numero AT0037147 presentato il 12 maggio 2015 - numero 37147.1/2015); la particella n. 846 era derivata dalla n. 768 di are 44.50 in forza di Frazionamento del 18 settembre 2003 (Pratica n. 124820 - numero 1803.1/2003); la particella n. 768 era derivata dalla n. 104 di are 48.80 in forza di Tipo Mappale del 26 luglio 2002 (Pratica n. 111739 - numero 1368.1/2002); la particella n. 104 derivava da impianto meccanografico del 20 giugno 1977;

- la particella n. 1048 era derivata dalla n. 847 di are 15.80 in forza del citato Frazionamento del 14 maggio 2015; la particella n. 847 era derivata dalla n. 768 di are 44.50 in forza del citato Frazionamento del 18 settembre 2003; la particella n. 768 era derivata dalla n. 104 di are 48.80 in forza del citato Tipo Mappale del 26 luglio 2002; la particella n. 104 derivava da impianto meccanografico del 20 giugno 1977;

- la particella n. 1049 era derivata dalla n. 848 di are 6.80 in forza del citato Frazionamento del 14 maggio 2015; la particella n. 848 era derivata dalla n. 768 di are 44.50 in forza del citato Frazionamento del 18 settembre 2003; la particella n. 768 era derivata dalla n. 104 di are 48.80 in forza del citato Tipo Mappale del 26 luglio 2002; la particella n. 104 derivava da impianto meccanografico del 20 giugno 1977;

- la particella n. 1054 era derivata dalla n. 853 di centiare 20 in forza del citato Frazionamento del 14 maggio 2015; la particella n. 853 era derivata dalla n. 770 di are 82.70 in forza del citato Frazionamento del 18 settembre 2003; la particella n. 770 era derivata dalla n. 209 di are 87.55 in forza del citato Tipo Mappale del 26 luglio 2002; la particella n. 209 derivava da impianto meccanografico del 20 giugno 1977;

- la particella n. 1056 era derivata dalla n. 855 di are 11.00 in forza del citato Frazionamento del 14 maggio 2015; la particella n. 855 era derivata dalla n. 770 di

are 82.70 in forza del citato Frazionamento del 18 settembre 2003; la particella n. 770 era derivata dalla n. 209 di are 87.55 in forza del citato Tipo Mappale del 26 luglio 2002; la particella n. 209 derivava da impianto meccanografico del 20 giugno 1977.

3. L'area edificabile antistante il fabbricato:

Catasto Terreni - Sezione A (Asti) - Foglio 21

- **particella n. 1042** di are 10.59, seminativo, classe 2, reddito dominicale euro 7,66, reddito agrario euro 5,47;
- **particella n. 1043** di centiare 30, prato, classe 1, reddito dominicale euro 0,20, reddito agrario euro 0,15;
- **particella n. 1052** di centiare 39, seminativo, classe 2, reddito dominicale euro 0,28, reddito agrario euro 0,20;
- **particella n. 1057** di are 7.34, seminativo, classe 2, reddito dominicale euro 5,31, reddito agrario euro 3,79,

intestate alla società srl sede in Asti, codice fiscale , proprietà 1/1.

Come si rileva dalle allegate visure storiche:

- la particella n. 1042 era derivata dalla n. 838 di are 11.65 in forza di Frazionamento del 14 maggio 2015 (Pratica numero AT0037147 presentato il 12 maggio 2015 - numero 37147.1/2015); la particella n. 838 era derivata dalla n. 105 di are 29.95 in forza di Frazionamento del 18 settembre 2003 (Pratica n. 124820 - numero 1803.1/2003); la particella n. 105 derivava da impianto meccanografico del 20 giugno 1977;
- la particella n. 1043 era derivata dalla n. 842 di centiare 40 in forza del citato Frazionamento del 14 maggio 2015; la particella n. 842 era derivata dalla n. 316 di are 25.25 in forza del citato Frazionamento del 18 settembre 2003; la particella n. 316 derivava da impianto meccanografico del 20 giugno 1977;
- la particella n. 1052 era derivata dalla n. 852 di are 8.60 in forza del citato Frazionamento del 14 maggio 2015; la particella n. 852 era derivata dalla n. 770 di are 82.70 in forza del citato Frazionamento del 18 settembre 2003; la particella n. 770 era derivata dalla n. 209 in forza di Tipo Mappale del 26 luglio 2002 (Pratica n. 111739 - numero 1368.1/2002); la particella n. 209 era derivata da impianto meccanografico del 20 giugno 1977;

- la particella n. 1057 era derivata dalla n. 856 di are 8.00 in forza del citato Frazionamento del 14 maggio 2015; la particella n. 856 era derivata dalla n. 770 di are 82.70 in forza del citato Frazionamento del 18 settembre 2003; la particella n. 770 era derivata dalla n. 209 in forza del citato Tipo Mappale del 26 luglio 2002; la particella n. 209 era derivata da impianto meccanografico del 20 giugno 1977.

[...]

Il compendio immobiliare è ubicato in zona periferica del comune di Asti adiacente alla barriera autostradale di Asti Ovest dell'Autostrada A21 Torino-Piacenza, in un'area di recente sviluppo urbanistico posta tra la Strada Regionale 10 Padana inferiore (in loco: Corso Torino), il tracciato autostradale e Strada Ragazzi del '99. Detta area è individuata dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate come zona con la sigla D2, fascia periferica, zona Periferica Sud-Est, a destinazione residenziale con prevalenza di abitazioni di tipo civile.

Costituiscono il compendio:

- *un fabbricato elevato in parte ad un piano, in parte a due piani fuori terra oltre ad un piano interrato, realizzato nel primo decennio degli anni Duemila, circondato da area in parte pertinenziale dal punto di vista catastale (mappale 906 di cui al Capo 1 della presente relazione) e per la restante parte, non strettamente pertinenziale, comunque adibita a piazzale e aree verdi (terreni di cui al Capo 3 della presente relazione).*
- *un'antistante area edificabile ove, in base ai contenuti del Piano Esecutivo Convenzionato di Libera Iniziativa (PECLI), è stato previsto l'insediamento di una struttura per l'attività sportiva e del tempo libero (Capo 3 della presente relazione).*

Il corpo di fabbricato sorge su un'area sostanzialmente pianeggiante di forma trapezoidale, interamente asfaltata e recintata con elementi metallici tipo orsogrill ancorati a cordolo in c.a., accessibile dalla strada attraverso un cancelletto pedonale affiancato da due distinti cancelli carrai automatizzati.

Per quanto è stato possibile rilevare nel corso del sopralluogo, il fabbricato possiede struttura portante in c.a.p., solai misti, tamponamenti in pannelli prefabbricati di cls, copertura a tetto piano con interposti lucernai.

Il piano interrato racchiude un unico locale adibito a deposito di pneumatici, con dimensioni utili di mt 35,70x26,00 circa ed altezza utile di mt 2,40÷2,70 circa,

accessibile da rampa carraia scoperta (a pianta curvilinea) e portone metallico con luce di mt 4,00x2,70h circa, pavimentato in battuto di cls e dotato di impianto elettrico per forza motrice ed illuminazione; al suo interno vi è anche un piccolo locale compressori con dimensioni di mt 5,70x3,45 circa, accessibile da porta tagliafuoco.

Il piano terreno è suddiviso in:

- due locali tra loro comunicanti, di cui uno prevalentemente adibito a deposito di pneumatici con altezza utile di mt 3,55 circa e l'altro adibito ad officina con altezza utile di mt 6,40÷7,40 circa¹⁹ (A meno di una zona con una superficie utile di circa mq 160 circa caratterizzata da altezza di cm 315 circa), entrambi privi di riscaldamento, pavimentati in battuto di cls²⁰ (Nella pavimentazione sono state praticate fosse per sollevatori) e dotati di portoni elettrificati e di impianto elettrico per forza motrice ed illuminazione;
- due locali spogliatoio ciechi e ventilati con elettroventola, pavimentati e parzialmente rivestiti in piastrelle di materiale ceramico, ciascuno dei quali dotato di lavabo e doccia;
- un blocco servizi igienici a servizio dell'attività artigianale;
- una zona uffici e vendita al dettaglio (h utile: mt 3,00 circa), dotata di pavimenti in piastrelle di gres porcellanato, controsoffitti, serramenti esterni in alluminio con specchiature in vetrocamera, impianto elettrico per forza motrice ed illuminazione, impianto di riscaldamento a pavimento, condizionatore;
- un blocco servizi igienici a servizio degli uffici.

All'interno del locale officina di maggiore altezza è stato realizzato, senza titolo abilitativo edilizio, un soppalco metallico di circa mt 9,60x6,25.

Il piano primo è suddiviso in:

- un locale magazzino/esposizione merci (h utile mt 2,55÷3,55 circa), accessibile da vano scala nonché da rampa carraia scoperta affiancata da scala, privo di riscaldamento, pavimentato in battuto di cls e dotato di serramenti esterni in alluminio e vetrocamera e di impianto elettrico per forza motrice ed illuminazione;
- un blocco servizi igienici e spogliatoio (h utile mt 3,00÷3,55 circa) a servizio degli uffici, ricomprendente due wc, ciascuno dei quali dotato di vaso e lavabo, un ripostiglio ed uno spogliatoio attrezzato con lavabo e doccia il tutto pavimentato e parzialmente rivestito in piastrelle di materiale ceramico;
- una zona uffici/esposizione/vendita al dettaglio (h utile mt 3,00 circa), pavimentata in piastrelle di gres porcellanato, controsoffittata e dotata di serramenti esterni in

alluminio con specchiature in vetrocamera, impianti elettrico per forza motrice ed illuminazione e impianto di riscaldamento a pavimento.

All'interno del locale magazzino/esposizione merci sono state realizzate, senza titolo edilizio, alcune compartimentazioni in cartongesso.

Una porzione di controsoffitto dell'area di vendita è risultata danneggiata da fenomeni infiltrativi.

Un'ulteriore porzione di capannone, accessibile da altra scala metallica esterna e attualmente locata a terzi, racchiude:

- un locale tecnologico ove sono stati ricavati - senza titolo abilitativo edilizio - uno spogliatoio con dimensioni interne pari a mt 10,00x6,50 circa ed altezza utile mt 3,60 circa) ed un blocco servizi igienici/docce con dimensioni utili di mt 3,70x6,50 circa ed altezza utile di mt 3,45 circa, quest'ultimo attrezzato con lavabo, vasi, docce e boiler elettrico Ariston;*
- un altro locale tecnologico con dimensioni di circa mt 6,00x4,80 e altezza utile di mt 3,60 circa, adibito ad ufficio;*
- un locale centrale termica nel quale sono installate n. 3 caldaie DeDietrich con relativi vasi di espansione ed accessori.*

Il tutto pavimentato in battuto di cls ed accessibile attraverso porte in alluminio tamponate con vetri e pannelli di materiale plastico.

Sul piazzale è stata installata - senza titolo abilitativo edilizio - una costruzione leggera tipo "copri-scopri" con telaio metallico e copertura in teli plastici, avente dimensioni di mt 10,00x20,00x4,65h circa.

Quanto al terreno di cui al Capo 3, l'appezzamento, antistante il compendio di cui al Capo 1 e al Capo 2, è incolto e privo di recinzione e su di esso vi è stato un riporto di terra inerbata.

Il tutto come rilevabile dall'allegata documentazione fotografica».

5.2.2.1.2. Valutazione degli immobili.

5.2.2.1.3. Premessa.

Il sottoscritto Consulente Tecnico d'Ufficio richiama di seguito i criteri di valutazione e le risultanze della stima operata dall'Ausiliario, Ing. Marco CREPALDI.

5.2.2.1.4. Il valore attuale di mercato.

«Lo scrivente ha ritenuto applicabile - quale criterio di stima - il valore di mercato, ricercato attraverso un procedimento sintetico-comparativo.

Prima di procedere con la stima, lo scrivente ritiene opportuno una preliminare analisi del termine "valore di mercato" di una entità immobiliare, richiamando, a titolo meramente esemplificativo, alcune definizioni riportate nelle ultime "Linee guida per la valutazione degli immobili a garanzia dei crediti inesigibili" pubblicate nel gennaio 2018 dall'Associazione Bancaria Italiana (ABI):

- *Regolamento (UE) n. 575/2013 art. 4 comma 1, punto 76): "l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza essere soggette a costrizioni";*
- *European Valuation Standard 2016 (EVS.1) di TEGoVA (The European Group of Valuers' Association): "l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti, alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione";*
- *International Valuation Standard 2017 e gli Standard Professionali di Valutazione RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) 2017: "l'ammontare stimato a cui un'attività o una passività dovrebbe essere ceduta e acquistata, alla data di valutazione, da un venditore e da un acquirente privi di legami particolari, entrambi interessati alla compravendita, a condizioni concorrenziali, dopo un'adeguata commercializzazione in cui le parti abbiano agito entrambe in modo informato, consapevole e senza coercizioni".*

La definizione di cui al Regolamento (UE) n. 575/2013 art. 4 comma 1, punto 76) viene richiamata anche nel più recente documento "Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie" datato 5 aprile 2022 ed elaborato, oltre che dall'ABI, da Tecnoborsa, dall'Associazione delle Società di Valutazioni Immobiliari

e da vari Consigli e Collegi nazionali (Ingegneri, Architetti, Geometri, Agronomi, Agrotecnici e Periti).

Alla luce di quanto emerso dalle indagini di mercato, tenuto conto delle peculiarità estrinseche (relative al contesto territoriale e ambientale) ed intrinseche (concernenti gli elementi distintivi e particolari) delle entità immobiliare trattata al Capo 1 ed in particolar modo di:

- ✓ ubicazione (sia in relazione al concentrico che alle principali arterie di scorrimento);
- ✓ età e tipologia della costruzione;
- ✓ stato di conservazione e manutenzione;
- ✓ pezzatura e distribuzione dei locali;
- ✓ qualità delle finiture;
- ✓ dotazioni impiantistiche;
- ✓ superficie delle aree scoperte,

non trascurati gli ultimi valori di mercato pubblicati dall'OMI (riferiti al I^a semestre 2023) né le contingenze economiche negative derivanti dal progressivo e costante incremento dei tassi di interesse su mutui e finanziamenti, lo scrivente ha individuato i seguenti parametri unitari ai quali rapportare le superfici commerciali delle varie porzioni:

€/mq 200,00 per il piano interrato;

€/mq 250,00 per i locali di deposito e i locali tecnologici; €/mq 300,00

per il locale officina $h=mt\ 6,40\div 7,40$ circa; €/mq 750,00 per gli uffici

e le aree di vendita,

valutando a corpo in € 12.000,00 il locale centrale termica.

Nei suddetti parametri deve intendersi ricompresa sia l'incidenza dell'area strettamente pertinenziale (particella n. 906) che i vari costi correlati alla regolarizzazione catastale, edilizia oltre all'alea per il completamento della pratica di agibilità.

I terreni di cui al Capo 2 (particelle numeri 1046-1048-1049-1054-1056), di fatto pertinenziali al fabbricato di cui al Capo 1, vengono valutati sulla base di un parametro unitario di €/mq 20,00.

Infine l'area edificabile di cui al Capo 3 (particelle numeri 1042-1043-1052-1057) viene valutata sulla base di un parametro unitario di €/mq 75,00, in linea con i valori delle aree edificabili di cui alla Deliberazione del Consiglio Comunale di Asti n. 81 del 25 novembre 2008 periodicamente aggiornati (ultimo aggiornamento rinvenuto: anno 2021), previa pulizia con asportazione di terreno di riporto oggi esistente - ed attività di spianamento dell'area oggetto di intervento con un costo ipotizzato in € 2.000,00.

Ne discende il seguente conteggio:

Capo 1 - sub 1

Piano interrato

$$\text{mq } 936 \times \text{€/mq } 200,00 = \text{€ } 187.200,00$$

Piano terreno (officina)

$$\text{mq } 1138 \times \text{€/mq } 300,00 = \text{€ } 341.400,00$$

Piano terreno (deposito)

$$\text{mq } 1328 \times \text{€/mq } 250,00 = \text{€ } 332.000,00$$

Piano terreno (ingresso/uffici/wc/vendita)

$$\text{mq } 256 \times \text{€/mq } 750,00 = \text{€ } 192.000,00$$

Piano primo (locali tecnologici)

$$\text{mq } 140 \times \text{€/mq } 250,00 = \text{€ } 35.000,00$$

Locale centrale termica

$$\text{a corpo} \quad \text{€ } 12.000,00$$

Capo 1 - sub 2

Piano terreno (ingresso e vano scala)

$$\text{mq } 32 \times \text{€/mq } 250,00 = \text{€ } 8.000,00$$

Piano primo (deposito/auto)

mq 1258 x €/mq 250,00 = € 314.500,00

Piano primo (uffici/wc/esposizione/vendita)

mq 393 x €/mq 750,00 = € 294.750,00

Subtotale € 1.716.850,00

Capo 2

Terreno

mq 1.553 x €/mq 20,00 = € 31.060,00

Capo 3

Area edificabile

(mq 1.862 x €/mq 75,00) - 2.000,00= € 137.650,00

SOMMANO € 1.888.560,00

E pertanto, con arrotondamento e valutazione da intendersi a corpo e non a misura, il più probabile valore attuale del compendio immobiliare di proprietà della società s.r.l., nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, viene dallo scrivente individuato in

€ 1.885.000,00

(euro unmilioneottocentoottantacinquemila/00)»

Il valore degli immobili come sopra determinato è pertanto:

I = 1.885.000,00 euro.

5.2.2.3. Altre attività.

Nella situazione patrimoniale al 30/06/2023 sono inoltre presenti:

- *Clienti terzi Italia* per euro 26.291,00; trattasi di crediti verso clienti, dichiarati esigibili dalla Società entro l'esercizio successivo;
- *Banca c/c 25342* per euro 16.391,39; corrisponde al saldo attivo di conto corrente presso CR ASTI, Agenzia n. 13 in Via Foscolo, Asti;
- *IVA su acquisti* per euro 315,74;
- *Erario c/credito Ires* per euro 5.313,00;
- *Erario c/credito Irap* per euro 88,00

I Crediti verso Clienti sono, nel dettaglio, vantati nei confronti di:

- s.r.l. per euro 7.320,00;
- S.p.A. per euro 3.599,00;
- s.r.l. per euro 15.372,00;



I crediti per *Erario c/credito Ires* e *Erario c/credito Irap* corrispondono ai crediti derivanti dalla presentazione del Modello Unico 2023 relativo ai redditi del periodo d'imposta 2022.

Il sottoscritto Esperto Estimatore, sulla base delle dichiarazioni rese dalla Società, non ha apportato alcuna rettifica alle voci in oggetto.

5.2.3. Passività.

Nella situazione patrimoniale al 30/06/2023 particolare rilievo assume la posizione debitoria verso la Banca CR Asti S.p.A. illustrata nella Nota Integrativa al Bilancio al 31/12/2022; trattasi di *«un mutuo verso Banca CR Asti Spa garantito da ipoteca volontaria di primo grado sul fabbricato sede della società. La società è subentrata in detto mutuo in fase di costituzione a mezzo conferimento del ramo immobiliare della Società dante causa. Per detto mutuo risultava attiva la moratoria Covid-19 sino alla data del 30.06.2021 prorogata ulteriormente fino a tutto il 31.12.2021. Nel 2022 tale mutuo, considerando le necessità aziendali. È stato rinegoziato allungando la durata a tutto il 31.07.2032 e diminuendo la rata mensile»*. Il saldo al 30/06/2023 per *Mutuo CRAT 30145536* ammonta ad euro 493.884, di cui euro 53.063,76 esigibili entro l'esercizio successivo.

Le ulteriori Passività, esigibili entro 12 mesi, sono di seguito riepilogate:

- *Fornitori terzi Italia* per euro 1.880,24; trattasi di debito nei confronti del Dott. Dario PIRUOZZOLO;
- *Iva su vendite* per euro 1.903,00;
- *Interessi rinegoziazione mutuo 083/3019* per euro 3.731,62.

5.2.4. Ulteriori Rettifiche

Il sottoscritto Esperto Estimatore ritiene opportuno accantonare un fondo rischi per eventuali passività che allo stato attuale non sono note, determinato in misura forfetaria pari ad euro 50.000,00, di cui tenere conto nella valutazione delle Passività.

Inoltre, il sottoscritto Esperto Estimatore ha verificato l'impatto della fiscalità latente sulle eventuali plusvalenze patrimoniali derivanti dalla cessione delle immobilizzazioni della Società (ai sensi dell'art. 86, comma 4, del DPR n. 917/86).



Poiché il valore stimato di realizzo è inferiore al valore fiscalmente riconosciuto, non sussiste plusvalenza e di conseguenza considerato l'impatto fiscale è nullo:

valore stimato di realizzo < valore fiscalmente riconosciuto

$$1.885.000,00 < 2.312.624$$

5.2.5. Sintesi degli elementi patrimoniali.

Alla luce delle considerazioni innanzi esposte, le attività e le passività della s.r.l. sono di seguito riepilogate:

ATTIVO	30/06/2023	Rettifiche	Valori rettificati al 30/06/2023
A. CREDITI VERSO SOCI	0		
di cui parte già richiamata			
B. TOTALE IMMOBILIZZAZIONI	2.315.321		1.885.000
B.I. TOTALE IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI	2.697	-2.697	0
B.II. TOTALE IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI	2.312.624	-427.624	1.885.000
C. ATTIVO CIRCOLANTE	48.399		48.399
C.II TOTALE CREDITI	32.008		32.008
esigibili entro l'esercizio successivo	32.008		32.008
C.IV TOTALE DISPONIBILITA' LIQUIDE	16.391		16.391
D. RATEI E RISCONTI ATTIVI	0		0
TOTALE ATTIVO	2.363.720		1.933.399

PASSIVO	30/06/2023	Rettifiche	Valori rettificati al 30/06/2023
B. FONDI PER RISCHI E ONERI		50.000	50.000
D. TOTALE DEBITI	501.399		501.399
esigibili entro l'esercizio successivo	60.579		60.579
esigibili oltre l'esercizio successivo	440.820		440.820
TOTALE PASSIVO	501.399		551.399

5.3. Valore patrimoniale della Società A.G. ASTI IMMOBILIARE s.r.l.

Riprendendo la formula di cui al par. 6.1. e i valori delle attività e delle passività in precedenza riepilogati, il valore patrimoniale della Società s.r.l. risulta:

$$W = \text{Valore della Società} = A - P$$

$$W = 1.933.399 - 551.399 = 1.382.000$$

6. Il valore delle quote di partecipazione detenuta dalla in liquidazione s.r.l. in concordato preventivo.

Dalla visura storica della s.r.l. risulta che il capitale sociale è interamente detenuto dalla in liquidazione s.r.l. in concordato preventivo.

Ne consegue che il valore della quota di partecipazione, pari al 100%, detenuta da dalla in liquidazione s.r.l. in concordato preventivo è il seguente:

$$W = 1.382.000$$

7. Conclusioni.

Il sottoscritto Esperto Estimatore – sulla base delle informazioni trasmesse dalla Società – stima il valore della partecipazione del 100% detenuta dalla in liquidazione s.r.l. in concordato preventivo nella s.r.l., in misura pari ed euro **1.382.000**.

* * *

Confidando di avere risposto in modo esauriente al quesito formulato, si rimane a disposizione per ogni necessità.

Torino, 21 novembre 2022.

L'ESPERTO ESTIMATORE

Prof. Dott. Luciano Matteo QUATTROCCHIO

Allegati:

- Doc. 1 - Bilanci della s.r.l. degli esercizi chiusi al 31/12/2020, 31/12/2021, 31/12/2022 estratti dal Registro delle Imprese

- Doc. 2 - Situazione patrimoniale della s.r.l. al 30 giugno 2023
- Doc. 3 – Dettaglio dei Crediti verso clienti e dei Debiti verso fornitori della s.r.l. al 30 giugno 2023
- Doc. 4 – Libro Cespiti 2022 della s.r.l.;
- Doc. 5 – Relazione di perizia estimativa sul valore di entità immobiliari di proprietà di s.r.l. site nel Comune di Asti resa dall'Ing. Marco CREPALDI in data 7 novembre 2023;
- Doc. 6 – Visura camerale storica della s.r.l. in liquidazione e in concordato preventivo;
- Doc. 7 – Visura camerale storica della s.r.l.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it