

integrazione di dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà. _____

Il costituito, acquisite le informazioni fornite da me notaio ai sensi del D.Lgs n. 196/2003 e del Regolamento Europeo 2016/679 e consapevole, in particolare, che il trattamento riguarderà anche i dati cosiddetti "sensibili" nonché i dati cosiddetti "personali", presta il suo consenso per il trattamento dei dati necessari allo svolgimento delle operazioni indicate nell'informativa, per la trasmissione a tutti gli uffici competenti e la conservazione nei termini di Legge. _____

Richiesto io notaio ho ricevuto il presente atto che ho letto, alla parte che l'ha approvato. _____

Scritto in parte con macchina elettronica da persona di mia fiducia ed in parte a mano da me notaio su un foglio per pagine due circa e sottoscritto alle ore 15,18 (quasi e deciso)



RELAZIONE DI STIMA DEL VALORE ECONOMICO DELLA SOCIETÀ
"D. E G. 2971 S.R.L."

CON SEDE LEGALE IN BARBERINO DEL MUGELLO (FI),

STRADARIO 03280, VIA MONTECARELLI N. 56

C.F., P.IVA E N. ISCRIZIONE REG. IMPR. FIRENZE 05034100486

C.S. € 300.000,00 I.V.

ALLA DATA DEL 30.06.2025



1. PREMESSA

- 1.1. OGGETTO DELL'INCARICO
- 1.2. DATA DI RIFERIMENTO DELLA PERIZIA
- 1.3. MODALITA' DI SVOLGIMENTO DELL'INCARICO E DOCUMENTAZIONE UTILIZZATA
- 1.4. CARATTERISTICHE DELL'AZIENDA
- 1.5. LA STRUTTURA AMMINISTRATIVO – CONTABILE E LE SCRITTURE CONTABILI
- 1.6. SINTESI DEI PRINCIPALI DATI PATRIMONIALI ED ECONOMICI DEGLI ULTIMI TRE ESERCIZI SOCIALI.

2. CRITERI DI VALUTAZIONE

- 2.1. METODI PATRIMONIALI.
- 2.2. METODI REDDITUALI
- 2.3. IL REDDITO MEDIO NORMALE
- 2.4. IL TASSO DI ATTUALIZZAZIONE
- 2.5. METODO MISTO PATRIMONIALE-REDDITUALE CON STIMA AUTONOMA DELL'AVVIAMENTO
- 2.6. METODI FINANZIARI.
- 2.7. VALUTAZIONI SULLA BASE DEI CD. "MULTIPLI"

3. CRITERIO DI VALUTAZIONE PRESCELTO**4. VALUTAZIONE IN BASE AL CRITERIO PATRIMONIALE (METODO PRESCELTO)****5. LA SITUAZIONE PATRIMONIALE AL 30.06.2025****6. LA VALUTAZIONE PATRIMONIALE SECONDO IL METODO "PATRIMONIALE SEMPLICE"**

- 6.1. TOTALE DELLE ATTIVITA' PATRIMONIALI
- 6.2. IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI
- 6.3. IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE
- 6.4. CREDITI
- 6.5. DISPONIBILITA' LIQUIDE

7. PASSIVITA' E PARTI IDEALI DEL PATRIMONIO NETTO

- 7.1. DEBITI
- 7.2. FONDO RISCHI ED ONERI

8. IL METODO PATRIMONIALE SEMPLICE**9. CONCLUSIONI: IL VALORE ECONOMICO DELLA SOCIETA' ALLA DATA DEL 30 GIUGNO 2025**

1. PREMESSA

Il sottoscritto Dott. ~~Mauro~~ nato a ~~Pesbiano (PI)~~ e residente in Buti (PI) Via dei Maggi Butesi n. 18 codice fiscale ~~RR RR RR RR RR RR RR RR~~, iscritto all'Albo dell'ordine dei Dottori Commercialisti ed esperti contabili Circonscrizione Tribunale di Pisa al ~~no. 123456789~~ e nel Registro dei Revisori Contabili con il numero progressivo ~~87458~~; di cui Decreto del direttore generale degli affari civili e delle libere professioni del 27/07/99, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. ~~12345~~ Serie Speciale del 28/09/99; mail certificata: ~~mauro@mauro.it~~

PREMESSO

di aver ricevuto dalla Sig.ra ~~XXXXXXXXXX~~ codice fiscale ~~XXXXXXXXXX~~ in qualità di amministratore unico, della Società "D. E G. 2971 S.R.L." con sede legale in Barberino di Mugello (FI), via Montecarelli n.56, Codice fiscale, n. iscrizione al registro imprese di Firenze e Partita iva 05034100486, capitale sociale Euro 300.000,00 (int. vers.), l'incarico di stimare il valore economico della Società "D. E G. 2971 S.R.L.", avendo riguardo alla data di riferimento della valutazione del 30.06.2025

DICHIARA

- di possedere i requisiti professionali di cui all'art. 2465 c.c.;
- di aderire al "Code of Ethical Principles for Professional Valuer" dell'IVSC, a quanto previsto dai PIV e attesta la propria indipendenza rispetto al mandato ricevuto, essendo guidato esclusivamente *"dal proprio giudizio informato, dal rispetto del mandato del committente, dalle norme amministrative e/o di legge e dal codice etico-professionale"*;
- di essere esperto indipendente da chi effettua il conferimento, dalla società e dai soci che esercitano individualmente o congiuntamente il controllo sul soggetto conferente o sulla società conferitaria e di essere dotata dei requisiti di indipendenza previsti dall'art. 2399 c.c.;

1.1. OGGETTO DELL'INCARICO

L'incarico assegnato al sottoscritto, quale perito, riguarda la stima del valore economico della società "D. E G. 2971 S.R.L.", stima finalizzata alla determinazione del valore ragionevolmente attribuibile al patrimonio della Società "D. E G. 2971 S.R.L." alla data di riferimento del 30.06.2025.



1.2. DATA DI RIFERIMENTO DELLA PERIZIA

La stima del valore economico della società è effettuata sulla base del bilancio infrannuale alla data del 30.06.2025 della società "D. E G. 2971 S.R.L.

A tale riguardo, si precisa, per altro, che, successivamente a tale data, non si sono verificati eventi – diversi da quelli relativi al normale svolgimento dell'attività aziendale – che abbiano inciso in modo significativo sul valore della partecipazione oggetto della presente relazione di stima.

1.3. MODALITA' DI SVOLGIMENTO DELL'INCARICO E DOCUMENTAZIONE UTILIZZATA

Ai fini della stesura della presente perizia di valutazione si procederà nel seguente modo:

- Inquadramento delle caratteristiche e delle modifiche della Società;
- Analisi delle risultanze contabili della società;
- Elaborazione ed applicazione di valutazioni sugli elementi costituenti ritenuti necessari all'oggetto della valutazione;
- Determinazione del valore del capitale economico della Società medesima, attraverso i principali criteri valutativi messi a disposizione dalla dottrina e dalla prassi;
- Attribuzione di un valore economico alla quota di partecipazione nella società "D. E G. 2971 S.R.L.", tenendo conto dei diritti e delle azioni specifiche che la detenzione di tale quota consentono al suo possessore.

Nell'esecuzione dell'incarico sono stati esaminati e considerati i seguenti documenti:

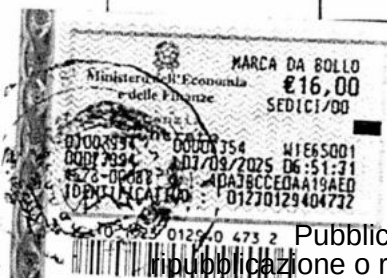
- Visura camerale storica aggiornata della società "D. E G. 2971 S.R.L.";
- Statuto della società "D. E G. 2971 S.R.L.";
- Bilancio di esercizio al 31 dicembre 2022 della società "D. E G. 2971 S.R.L.";
- Bilancio di esercizio al 31 dicembre 2023 della società "D. E G. 2971 S.R.L.";
- Bilancio di esercizio al 31 dicembre 2024 della società "D. E G. 2971 S.R.L.";
- Situazione infrannuale al 30 giugno 2025 della società "D. E G. 2971 S.R.L.";
- Relazione giurata di stima ex articolo 2500-ter secondo comma del Codice Civile del valore patrimoniale della società ai fini della trasformazione del tipo societario da Società in accomandita semplice a Società a responsabilità limitata, con riferimento alla data del 31 maggio 2018, redatta dal perito estimatore;
- Verbale di Assemblea dei soci avvenuta in data 28 febbraio 2019 presso lo studio del Notaio Roberto Rosselli, repertorio n. 49633 e raccolta n. 24348, in cui è stato deliberato l'aumento gratuito di capitale sociale da Euro 15.000,00 ad Euro 300.000,00, il trasferimento della sede



legale della società da Borgo San Lorenzo Via F.lli Cervi n. 8 a Barberino di Mugello Via Montecarelli n. 56, la modifica dell'oggetto sociale ampliando l'attività immobiliare con l'introduzione di attività di servizi e consulenza e, infine, la trasformazione della società dalla forma di società in accomandita semplice a società a responsabilità limitata con la conseguente modifica della denominazione sociale.

- Perizia tecnica estimativa redatta dal Geom. ~~XXXXXXXXXX~~ iscritto al Collegio dei Geometri e dei Geometri Laureati della Provincia di Firenze al n. ~~XXXXXX~~ dei beni immobili situati nel Comune di Barberino di Mugello (FI), frazione Montecarelli, di proprietà della Società. Tale perizia è stata giurata presso il Notaio Dott.ssa ~~XXXXXXXXXX~~ al repertorio n. 15492 in data 07.11.2024 i cui valori sono stati successivamente confermati alla data del 30 giugno 2025 con "Dichiarazione Sostitutiva di atto notorio" del 14.10.2025. La Società detiene infatti i seguenti beni immobili in proprietà:

Elenco immobili						
Catasto	Titolarità	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub.	Classamento
FABBRICATI	Proprietà per 1/1	Barberino di Mugello (FI), Via Montecarelli n. 54, PT e P1	47	123 123 123	527 521 530	Cat. A/2, Classe 6 Cat. F/1 Cat. F/1
FABBRICATI	Proprietà per 1/1	Barberino di Mugello (FI), Via Montecarelli n. 54, PS1	47	123 123 123	528 529 520	Cat. A/2 Classe 6 Cat. C/6 Classe 4 BCNC (Corsello)
FABBRICATI	Proprietà per 1/1	Barberino di Mugello (FI), Via Montecarelli snc, PS1	47	371 371	6 2	Cat. C/6 Classe 2 BCNC (a comune con p.371 sub 4)
FABBRICATI	Proprietà per 1/1	Barberino di Mugello (FI), Via Montecarelli snc, PS1	47	371 2	4 2	Cat. C/6 Classe 2 BCNC (a comune con p.371 sub 6)
FABBRICATI	Proprietà per 1/1	Barberino di Mugello (FI), Via Montecarelli Snc, PS1	47	405 405 405	4 2 3	Cat. C/6 Classe 2 BCNC (corsello e locale tecnico)
FABBRICATI	Proprietà per 1/1	Barberino di Mugello (FI), Via Montecarelli, 154	47	123	537	Cat. A/2 Classe 6
FABBRICATI	Proprietà per 1/1	Barberino di Mugello (FI), Via Montecarelli	47	382	502	Cat. C/2 Classe 4



TERRENI E BENI COMUNI	Proprietà per 1/1	Barberino di Mugello (FI), Via Montecarelli	46 47	Varie		
-----------------------------	-------------------	--	----------	-------	--	--

1.4. CARATTERISTICHE DELL'AZIENDA

La società "D. E. G. 2971 S.R.L." è stata costituita in data 28.03.2000 con scrittura privata autenticata dal Notaio Giuseppe Greco, repertorio n. 253753 ed iscritta nella Sezione Ordinaria del Registro Imprese in data 19.04.2000, tra i Sigg.ri [REDACTED] e [REDACTED] denominata "D. E. G. S.A.S di [REDACTED] & C.", con sede in Borgo San Lorenzo, Via Don Luigi Sturzo n. 41/A, Capitale Sociale pari a 30.000.000 Lire, diviso come segue: Sig. [REDACTED] con qualifica di socio accomandante titolare di una partecipazione pari a 14.400.000 Lire, Sig.ra [REDACTED] con la qualifica di socio accomandante titolare di una partecipazione pari a 14.400.000 Lire, la Sig.ra [REDACTED] con la qualifica di socio accomandatario titolare di una partecipazione pari a 1.200.000 Lire.

Con l'entrata in vigore dell'Euro, il Capitale Sociale è stato convertito automaticamente dalla competente C.C.I.A.A. dalla valuta in Lire italiane alla valuta in Euro sulla base del cambio storico e quindi da Lire 30.000.000 ad Euro 15.943,71 diviso come segue: Sig. [REDACTED] con qualifica di socio accomandante titolare di una partecipazione pari ad Euro 7.436,98, Sig.ra [REDACTED] con la qualifica di socio accomandante titolare di una partecipazione pari ad Euro 7.436,98, Sig.ra [REDACTED] con la qualifica di socio accomandatario titolare di una partecipazione pari ad Euro 619,75.

In data 04.12.2002, con scrittura privata autenticata del Notaio ~~Giuseppe Greco~~, Rep. ~~253753~~, ed iscritta nel Registro delle Imprese di Firenze in data 10.12.2002 la società ha modificato i patti sociali deliberando:

- La riduzione del capitale sociale da Euro 15.943,71 ad Euro 15.000,00, ripartito tra i soci come segue: Sig. [REDACTED] con la qualifica di socio accomandante titolare di una partecipazione pari ad Euro 7.200, Sig.ra [REDACTED] con la qualifica di socio accomandante titolare di una partecipazione pari ad Euro 7.200, Sig.ra [REDACTED] con la qualifica di socio accomandatario titolare di una partecipazione pari ad Euro 600;
- La cessione da parte dei soci accomandanti Sigg.ri [REDACTED] e [REDACTED] di parte delle loro quote di partecipazione nella società "D. E. G. S.A.S Di [REDACTED] & C." al socio accomandatario Sig.ra [REDACTED] e ai Sigg.ri [REDACTED] e [REDACTED] e precisamente:
 - o Il socio accomandante Sig. [REDACTED] ha trasferito e venduto al socio accomandatario Sig.ra [REDACTED] parte della sua quota di partecipazione nella predetta società per un ammontare di nominali Euro 7.050,00 pari al 47% del capitale sociale;



- Il socio accomandante Sig.ra [REDACTED] ha trasferito e venduto
 - a) al socio accomandatario Sig.ra [REDACTED] parte della sua quota di partecipazione nella predetta società per un ammontare di nominali Euro 6.600,00 pari al 44% del capitale sociale;
 - b) al Sig. [REDACTED] parte della sua quota di partecipazione nella predetta società per un ammontare di nominali Euro 300,00 pari al 2% del capitale sociale;
 - c) al Sig. [REDACTED] parte della sua quota di partecipazione nella predetta società per un ammontare di nominali Euro 150,00 pari all'1% del capitale sociale.

Il Sig. [REDACTED] ha dichiarato di assumere la qualifica di socio accomandatario; il Sig. [REDACTED] ha dichiarato di assumere la qualifica di socio accomandante; i Sigg.ri [REDACTED] e [REDACTED] hanno dichiarato di confermare le loro rispettive qualifiche di soci accomandanti i primi due e di socio accomandatario la terza.

A seguito dell'intervenuta riduzione del capitale sociale e delle cessioni di quote sociali, il capitale sociale di Euro 15.000,00 risultava suddiviso come segue: Sig. [REDACTED] con la qualifica di socio accomandante titolare di una partecipazione pari ad Euro 150,00, Sig.ra [REDACTED] in qualità di socio accomandante titolare di una partecipazione pari ad Euro 150,00, Sig. [REDACTED] in qualità di socio accomandante titolare di una partecipazione pari ad Euro 150,00, Sig. [REDACTED] in qualità di socio accomandatario titolare di una partecipazione pari ad Euro 300,00 e la Sig.ra [REDACTED] in qualità di socio accomandatario titolare di una partecipazione pari ad Euro 14.250,00.

In data 18.12.2004 con scrittura privata autenticata del Notaio [REDACTED], Rep. 331681, ed iscritta nel Registro delle Imprese di Firenze in data 03.01.2005 la società ha modificato i patti sociali deliberando:

- di trasferire la sede legale della società da Borgo San Lorenzo, Via Don Luigi Sturzo n. 41/A a Borgo San Lorenzo, Via degli Artigiani Int., La Piazzetta n. 14;
- di ampliare l'oggetto sociale alle seguenti attività: realizzazione di progetti tecnici in generi, studi di fattibilità nel campo immobiliare, servizi tecnico-commerciali, ricerche di mercato, servizi amministrativi in genere oltre alla gestione di dati contabili.

In data 28.10.2009, con scrittura privata autenticata del Notaio [REDACTED], Rep. 152947, ed iscritta nel Registro delle Imprese di Firenze in data 14.12.2009, la società ha trasferito la propria sede legale da Borgo San Lorenzo (FI), Viale degli Argini La Piazzetta n. 14 in Borgo San Lorenzo (FI), Via F.lli Cervi n. 8.

In data 28.02.2019, ai rogiti del Notaio [REDACTED], Repertorio n. 49633 e Raccolta n. 24348, la società ha deliberato la trasformazione da società in accomandita semplice a società in



responsabilità limitata con la denominazione "D. E G. 2971 S.R.L." con sede legale in Barberino di Mugello, Via Montecarelli n. 56, con conseguente aumento di Capitale Sociale da Euro 15.000,00 ad Euro 300.000,00. Viene nominato Amministratore Unico della società la Sig.ra [REDACTED] a cui appartiene la rappresentanza della società sia per gli atti di ordinaria che per quelli di straordinaria amministrazione.

Successivamente, i Sigg.ri soci [REDACTED] e [REDACTED] hanno ceduto le relative quote di partecipazione per nominali Euro 3.000,00 al socio Sig.ra [REDACTED]. Pertanto, la compagine sociale alla data del 30.06.2025 risulta così composta:

Soci alla data 30.06.2025	V.N	%
[REDACTED]	€ 294.000,00	98%
[REDACTED]	€ 6.000,00	2%
TOTALE CAP. SOCIALE	€ 300.000,00	100%

L'attività principale che la società svolge è quella di compravendita e locazione di fabbricati in genere sia in proprio che per conto di terzi, studi di fattibilità nel campo immobiliare, servizi tecnico-commerciali, ricerche di mercato, servizi amministrativi in genere oltre alla gestione di dati contabili. Attualmente la società non ha in essere rapporti locativi attivi.

Nella relazione della presente perizia, oltre che la situazione infrannuale alla data del 30.06.2025, si è tenuto conto delle scritture contabili obbligatorie ai fini civilistici e fiscali nonché quelle previste da leggi speciali, si è teso a controllare la sostanziale concordanza con le regole ed i principi contabili e la correttezza delle rilevazioni contabili, verificandone la capacità di rappresentare correttamente gli accadimenti aziendali, nonché la concordanza tra le medesime ed i dati esposti in bilancio.

Si sono altresì esaminate le dichiarazioni fiscali, nonché i principali documenti extracontabili da cui desumere importanti informazioni circa la composizione quali-quantitativa del patrimonio sociale.

1.5. LA STRUTTURA AMMINISTRATIVO - CONTABILE E LE SCRITTURE CONTABILI.

L'analisi della struttura amministrativo-contabile e la verifica della corretta tenuta delle scritture contabili costituisce un adempimento prodromico e necessario ai fini della redazione della presente relazione.

La contabilità, tenuta dal personale amministrativo della società D. E G. 2971 S.R.L., come sopra



meglio descritta, a mezzo di sistemi elettrocontabili, appare sufficientemente ordinata e priva di irregolarità tali da pregiudicarne l'attendibilità. La società non ha personale dipendente.

Le scritture contabili vengono eseguite con registrazione cronologica delle operazioni nel Libro Giornale, mentre le registrazioni ai fini IVA trovano corretta allocazione nei registri previsti dalla relativa normativa. Oltre ai predetti registri, sono stati correttamente tenuti i libri contabili e sociali previsti per legge o regolamento.

Sono stati attentamente esaminati, sulla base di verifiche "a campione", i libri e i registri costituenti l'impianto contabile della società, nonché tutta la documentazione contabile resasi necessaria al fine di procedere alla redazione della presente relazione, rilevando una sostanziale conformità delle scritture contabili ai fatti amministrativi sottostanti.

Sono state, inoltre, assunte informazioni in merito all'eventuale esistenza di cause contrattuali, nonché di eventuali accertamenti fiscali in corso, o rilascio di garanzie al fine di sincerarsi dell'insussistenza di eventuali passività potenziali non riflesse nella situazione patrimoniale di riferimento. In particolare, dai colloqui con l'Amministratore Unico della società è emerso che:

- in relazione al periodo di imposta 2017, la società ha aderito nel corso dell'anno 2024 all'accertamento con adesione così come risulta dall'atto n. T8BA2010080/2024 emesso dalla Direzione Provinciale di Firenze – Ufficio controlli avente come oggetto le violazioni formali e sostanziali in materia di imposte sui redditi, IRAP ed IVA per l'annualità 2017 nei confronti della società ex "D. & G. sas di [REDACTED] & C."; debito da accertamento che è stato oggetto di rateizzazione come specificato in seguito nelle passività patrimoniali.
- in relazione al periodo di imposta 2018, la società ha aderito nel mese di dicembre 2024 all'accertamento con adesione così come risulta dall'atto n. T8BA20100670/2024 emesso dalla Direzione Provinciale di Firenze – Ufficio controlli avente come oggetto le violazioni formali e sostanziali in materia di imposte sui redditi, IRAP ed IVA per l'annualità 2018 nei confronti della società ex "D. & G. sas di [REDACTED] & C."; debito che è stato oggetto di rateizzazione come specificato in seguito nelle passività patrimoniali.

In conclusione, l'insieme delle procedure amministrative e contabili in essere, alla data di riferimento della presente relazione di stima, sembrano ragionevolmente garantire un adeguato livello di attendibilità dei dati contabili utilizzati nel processo valutativo. Resta ferma, comunque, la responsabilità della società per qualsiasi errore od omissione concernenti i documenti, i dati e le informazioni fornite al perito per svolgere la presente relazione e per qualsiasi errore od omissione che dovesse emergere.



sede di valutazione a seguito del loro impiego.

1.6. SINTESI DEI PRINCIPALI DATI PATRIMONIALI ED ECONOMICI DEGLI ULTIMI TRE ESERCIZI SOCIALI.

STATO PATRIMONIALE ATTIVO

	31-12-2024	31-12-2023	31-12-2022
A) CREDITI VERSO SOCI PER VERSAMENTI ANCORA DOVUTI	0	0	0
B) IMMOBILIZZAZIONI			
I - Immobilizzazioni immateriali	0	0	0
II - Immobilizzazioni materiali	1.219.876	1.726.426	1.728.176
III - Immobilizzazioni finanziarie	323	323	323
Totale immobilizzazioni (B)	1.220.199	1.726.749	1.728.499
C) ATTIVO CIRCOLANTE			
I - Rimanenze	0	0	0
II - Crediti			
Esigibili entro l'esercizio successivo	11.969	576.041	721.570
Imposte anticipate		0	0
Totale crediti (II)	11.969	576.041	721.570
III - Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	0	0	0
IV - Disponibilità liquide	13	935	7.398
Totale attivo circolante (C)	11.982	576.976	728.968
D) RATEI E RISCONTI	0	82	82
TOTALE ATTIVO	1.232.181	2.303.807	2.457.549

STATO PATRIMONIALE PASSIVO

	31-12-2024	31-12-2023	31-12-2022
A) PATRIMONIO NETTO			
I - Capitale	300.000	300.000	300.000
II - Riserva da soprapprezzo delle azioni	0	0	0
III - Riserve di rivalutazione	0	0	0
IV - Riserva legale	91	91	91
V - Riserve statutarie	0	0	0
VI - Altre riserve	1.415.898	1.544.376	1.608.851
VII - Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi	0	0	0
VIII - Utili (perdite) portati a nuovo		0	0
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	(1.331.421)	(128.477)	(64.475)
X - Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio	0	0	0
Totale patrimonio netto (A)	384.568	1.715.990	1.844.467
B) FONDI PER RISCHI E ONERI	238.076	231.076	295.935
C) TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORDINATO	0	0	0
D) DEBITI			
Esigibili entro l'esercizio successivo	560.650	266.660	212.061
Esigibili oltre l'esercizio successivo	48.887	90.081	105.086
Totale debiti (D)	609.537	356.741	317.147
E) RATEI E RISCONTI	0	0	0

TOTALE PASSIVO	1.232.181	2.303.807	2.457.549
CONTO ECONOMICO	31-12-2024	31-12-2023	31-12-2022
A) VALORE DELLA PRODUZIONE			
1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni	0	8.887	32.104
2), 3) Variazione delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, sem. e finiti e dei lavori in corso su ordinazione	0	0	0
2) Variazione delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	0	0	0
5) Altri ricavi e proventi			
Contributi in conto esercizio	0	0	0
Altri	5.345	1.887	85.376
Totale altri ricavi e proventi	5.345	1.887	85.376
Totale valore della produzione	5.345	10.774	117.480
B) COSTI DELLA PRODUZIONE			
6) Per materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	2.962	1.665	509
7) Per servizi	92.365	61.692	68.682
8) per godimento di beni di terzi	7.298	8.086	6.855
9) per il personale:			
a) salari e stipendi	0	0	0
b) oneri sociali	0	0	0
c), d), e) trattamento di fine rapporto, trattamento di quiescenza, altri costi del personale	0	0	0
c) Trattamento di fine rapporto	0	0	0
d) Trattamento di quiescenza e simili	0	0	0
e) Altri costi	0	0	0
Totale costi per il personale	0	0	0
10) ammortamenti e svalutazioni:			
a), b), c) Ammortamenti delle immobilizzazioni immateriali e materiali, altre svalutazioni delle immobilizzazioni	0	1.750	1.750
a) Ammortamento delle immobilizzazioni immateriali		0	0
b) Ammortamento delle immobilizzazioni materiali	1.750	1.750	1.750
c) Altre Svalutazioni delle immobilizzazioni	504.800		
Totale ammortamenti e svalutazioni	506.550	1.750	1.750
12) Accantonamenti per rischi	30.000	23.000	0
14) Oneri diversi di gestione	696.819	42.530	103.974
Totale costi della produzione	1.335.994	138.723	181.770
Differenza tra valore e costi della produzione (A-B)	(1.330.649)	(127.949)	(64.290)
C) PROVENTI E ONERI FINANZIARI:			
16) altri proventi finanziari:			
d) proventi diversi dai precedenti			
Altri	0	0	0
Totale proventi diversi dai precedenti	0	0	0
Totale altri proventi finanziari	0	0	0
17) interessi e altri oneri finanziari			
Altri	772	528	185
Totale interessi e altri oneri finanziari	772	528	185
17-bis) utili e perdite su cambi		0	0

Totale proventi e oneri finanziari (C) (15+16-17+-17-bis)	-772	(528)	(185)
D) RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' E PASSIVITA' FINANZIARIE.:			
Totale delle rettifiche di valore di attività e passività finanziarie (D) (18-19)	0	0	0
Risultato prima delle imposte (A-B+-C+-D)	(1.331.421)	(128.477)	(64.475)
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate			
Imposte correnti	0	0	0
Imposte relative a esercizi precedenti		0	0
Totale imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	0	0	0
21) UTILE (PERDITA) D'ESERCIZIO	(1.331.421)	(128.477)	(64.475)

2. CRITERI DI VALUTAZIONE

Sul piano metodologico, la valutazione delle partecipazioni sociali è effettuata sulla base di previsioni ragionevolmente articolate ed escludendo dall'analisi eventi di natura straordinaria, considerando la stessa in ipotesi di continuità aziendale e gestionale. Per stimare il valore del capitale economico il sottoscritto perito ha preso in considerazione i metodi valutativi generalmente utilizzati nella prassi professionale e ha scelto, tra questi, quello ritenuto più adatto alla realtà aziendale oggetto di valutazione.

Nella prassi professionale vengono applicati principalmente i metodi di valutazione di seguito esposti.

Si precisa che nel seguito della presente perizia ogni riferimento all'azienda o al complesso aziendale deve intendersi riferito alla Società.

2.1. Metodi patrimoniali.

I metodi patrimoniali giungono alla valutazione del capitale economico della società tramite la valutazione analitica dei singoli elementi dell'attivo e del passivo del patrimonio aziendale.

Il valore dell'azienda (W) corrisponde, pertanto, al valore del patrimonio netto rettificato (K') sulla base dei valori correnti attribuibili agli elementi patrimoniali.

Questi metodi, che hanno il pregio di consentire una stima del patrimonio aziendale oggettiva e riscontrabile, si caratterizzano quindi per la stima analitica a valori correnti di sostituzione degli elementi dell'attivo e del passivo; la stima è:

- analitica, perché effettuata distintamente per ciascun elemento del patrimonio;
- a valori correnti, perché basata sui prezzi di mercato del momento;
- di sostituzione, perché l'ipotesi di base è quella del riacquisto (o della riproduzione) per gli elementi attivi e della rinegoziazione per quelli passivi.

Nell'ambito dei metodi di valutazione patrimoniali è possibile distinguere tra:

- *metodi patrimoniali semplici*: considerano ai fini della valutazione, oltre ai beni materiali, i soli elementi immateriali suscettibili di trasferimento autonomo (brevetti industriali, marchi, diritti di concessione, ecc.);
- *metodi patrimoniali complessi*: oltre agli elementi considerati dai metodi semplici, includono nella valutazione anche altri elementi immateriali, compresi quelli per i quali non è consentita l'iscrizione in bilancio.

Per quanto attiene, in particolare, la valutazione di taluni elementi patrimoniali intangibili, tra cui i marchi, è opportuno precisare che la dottrina più accreditata¹ e una prassi professionale ormai consolidata individuano i seguenti criteri di valutazione:

- il criterio del costo;
- il criterio dei risultati differenziali;
- il criterio comparativo;
- il criterio delle ricerche di mercato.

Tali criteri vengono nel prosieguo sinteticamente descritti.

Il criterio del costo si applica principalmente secondo due differenti declinazioni:

1. il metodo del costo storico;
2. il metodo del costo di riproduzione.

Il metodo del costo storico è specificamente applicabile nei casi in cui l'elemento patrimoniale intangibile è realizzato internamente, risultando peraltro diffusamente applicato proprio per i beni il cui utilizzo e il cui valore economico d'uso non risultano ancora consolidati sulla base di una serie storica di risultati. In tali casi, infatti, il valore dell'elemento patrimoniale intangibile è desunto dall'insieme dei costi effettivamente sostenuti, ricondotti tuttavia finanziariamente alla data di stima.

Il metodo del costo di riproduzione si fonda, invece, sulla stima dei costi che si dovrebbero sostenere per riprodurre l'elemento patrimoniale intangibile alla data della stima.

In entrambi i casi, tuttavia, la stima condotta secondo tali metodologie non potrebbe prescindere da un'accurata verifica di recuperabilità economica dei valori stimati, così come meglio illustrato nel prosieguo.

Il criterio dei risultati differenziali è finalizzato a determinare il valore economico attribuibile all'elemento patrimoniale intangibile, tenendo conto della maggiore utilità – in termini di flussi economico-finanziari



¹ "Nuovo trattato sulla valutazione delle aziende" – ~~Giovanni Bini~~ – Università Bocconi Editore – ed. febbraio 2005 – pag. 161

“differenziali”, finanziariamente attualizzati – che la sua disponibilità attribuisce al possessore, rispetto a situazioni di concorrenti che non ne possano invece fruire. Tale criterio si esplicita, quindi, nell’attualizzazione dei flussi economici o finanziari futuri direttamente riferibili all’uso del bene (metodo dell’attualizzazione dei risultati differenziali), ovvero nella determinazione del danno ipotetico, in termini di riduzione dei margini, che si manifesterebbe nel caso di perdita della disponibilità dell’elemento patrimoniale intangibile (metodo del “costo della perdita”).

Il criterio comparativo si fonda, invece, sul principio secondo il quale il valore attribuibile a un elemento patrimoniale intangibile è desumibile dal confronto con i valori attribuiti a beni comparabili. La grandezza presa in esame può essere il prezzo pattuito in transazioni recenti, come avviene con il metodo delle transazioni comparabili, piuttosto che le *royalties* annue applicate, come avviene con il metodo dei flussi di *royalties*. In taluni casi, la concreta applicabilità del criterio è limitata dalla difficoltà che generalmente si incontra nell’individuare un campione sufficientemente ampio di beni comparabili.

Con il criterio delle ricerche di mercato si quantifica, infine, il valore attribuibile a un elemento patrimoniale intangibile attraverso la misurazione della relativa “*performance*” sul mercato, espressa da fattori quali la forza della “marca” o la sua vitalità, fattori che, a loro volta, sono il risultato di vere e proprie politiche di mercato e sui consumatori. Il processo di stima si articola sinteticamente nelle seguenti fasi²:

1. la ricerca di mercato;
2. l’individuazione di fattori esplicativi della forza della “marca”;
3. la convenzione per tradurre i fattori in misure;
4. le convenzioni per tradurre la sintesi dei fattori in un “multiplo” (moltiplicatore);
5. l’individuazione della *performance* a cui va applicato il “multiplo”.

Tale criterio è pertanto correttamente applicabile solo in sede di valutazione di marchi a larga diffusione e con forte impatto sul pubblico.

Infine, un problema ulteriore che si presenta in sede di stima del valore patrimoniale di una società è quello relativo al criterio da utilizzare per la valutazione dei cespiti che non siano eventualmente impiegati nella gestione caratteristica; l’opinione dottrinale prevalente è che gli stessi debbano essere valutati separatamente, mediante l’applicazione di criteri di liquidazione o comunque di realizzo a breve.

² ~~Cesari Bini~~ - op. cit. – pag. 192.



Dalla loro sommaria descrizione risulta evidente che i metodi patrimoniali non costituiscono, in generale (salvo che in particolari situazioni), metodi di valutazione delle aziende utilizzabili in via autonoma; tuttavia, l'informazione patrimoniale è comunque un importante elemento di integrazione che, in vari modi, concorre alla determinazione delle valutazioni vere e proprie, fornendo riferimenti talvolta imprescindibili.

2.2. Metodi reddituali.

I metodi reddituali si basano sull'assunto che il valore dell'azienda dipende dalla sua capacità di generare flussi reddituali.

Il valore del capitale economico (W) è dunque una funzione del reddito atteso (R).

Per quanto concerne la determinazione del parametro reddituale da utilizzare per la valutazione, la prassi professionale è generalmente orientata a utilizzare un dato "medio", in luogo dei singoli redditi che si presumono generati negli esercizi futuri.

Per ciò che riguarda, invece, l'orizzonte temporale di riferimento, entro il quale si stima che l'azienda sia in grado di produrre reddito, è possibile utilizzare un periodo di tempo illimitato o limitato.

Nel primo caso, il valore dell'azienda (W) equivale al valore attuale di una rendita perpetua di rata costante (R), calcolato al tasso (i):

$$W = R / i$$

Nel secondo caso, il valore dell'azienda (W) corrisponde al valore attuale calcolato per il tempo (n) ed al tasso (i) di una rendita temporanea di rata costante (R):

$$W = R a_n^i$$

dove:

R = *reddito medio-normale prospettico;*

i = *tasso di attualizzazione;*

n = *numero di anni per i quali viene capitalizzato R.*

2.3 Il reddito medio-normale.

Il reddito (R) rilevante ai fini dell'applicazione del metodo in questione è:



- *prospettico*: riflette le condizioni di redditività attesa dell'azienda;
- *medio*: è quello che l'impresa è stabilmente in grado di produrre;
- *normalizzato*: depurato dalle componenti straordinarie non ripetibili e comunque estranee alla gestione.

Il reddito medio-normale, quindi, è quello ottenibile in condizioni normali di svolgimento della gestione, al netto degli oneri tributari gravanti (seppur potenzialmente) su di esso e dei compensi figurativi diversi dalla remunerazione del capitale proprio e dalle eventuali partecipazioni agli utili spettanti a terzi.

2.4. Il tasso di attualizzazione.

Il tasso di attualizzazione (i) incorpora il compenso derivante dal semplice trascorrere del tempo (sostanzialmente pari al rendimento riconosciuto ad attività prive di rischio) e altresì l'adeguata remunerazione per il rischio sopportato.

In particolare:

- il tasso di puro interesse, relativo agli impieghi di capitale a rischio nullo, è determinato sostanzialmente con riferimento a titoli del debito pubblico a scadenza non breve;
- la maggiorazione del tasso di puro interesse, a titolo di premio per il rischio di impresa, è commisurata all'intensità del rischio generale d'impresa.

I metodi reddituali, pur trovando un limite nell'incertezza e nella scarsa dimostrabilità delle stime sulle capacità reddituali dell'impresa, sono, peraltro, molto più razionali di quelli patrimoniali in quanto fondati sull'ipotesi, certamente corretta, che il valore di un complesso aziendale è funzione della sua capacità reddituale futura più che della sua consistenza patrimoniale.

2.5. Metodo misto patrimoniale-reddituale con stima autonoma dell'avviamento.

Questo metodo di valutazione, pur tenendo in debita considerazione quella fondamentale caratteristica del complesso aziendale che è la sua attitudine a produrre redditi futuri, giunge a un valore "ancorato" a dati dotati di maggiore verificabilità, quali quelli relativi alla consistenza patrimoniale del complesso aziendale oggetto di valutazione.

Esso prevede, in concreto, la determinazione del valore del capitale economico della società quale somma tra il valore delle attività investite in azienda, al netto delle corrispondenti passività, e l'avviamento positivo (*goodwill*) o negativo (*badwill*) attribuibile al complesso aziendale.



Quest'ultimo rappresenta la capacità che viene riconosciuta all'azienda di generare redditi futuri in grado di remunerare il capitale investito in misura maggiore (o minore) rispetto al rendimento offerto da investimenti alternativi.

Nell'ipotesi di capitalizzazione illimitata del sovra-reddito la formula utilizzata per la valutazione è la seguente:

$$W = K' + [(R - i'K')/i]$$

dove:

W = valore del capitale economico dell'azienda;

K' = valore patrimoniale (patrimonio netto rettificato);

i' = tasso di remunerazione normale del capitale;

R = reddito medio-normale prospettico

i = tasso di attualizzazione.

Nell'ipotesi di capitalizzazione limitata del sovra-reddito, la formula utilizzata per la valutazione, con la nota simbologia, è la seguente:

$$W = K' + (R - i'K') a_n$$

2.6. Metodi finanziari.

I metodi finanziari muovono dal presupposto di base che il valore dell'azienda (W) è pari al valore attualizzato di tutti i flussi di cassa che la medesima sarà in grado di generare in futuro. La formula utilizzata è:

$$W = \sum CF_t / (1 + i)^t$$

leggasi sommatoria di $[CF_t / (1 + i)^t]$ per t che va da 1 a n ,

dove:

W = valore del capitale economico dell'azienda;

CF_t = flussi di cassa al periodo t ;

i = tasso di attualizzazione.



2.7. Valutazioni sulla base dei cd. “multipli”.

I multipli utilizzati nella valutazione d'azienda si distinguono in funzione:

- dell'origine del valore di mercato che figura a numeratore nel rapporto;
- della tipologia di grandezza utilizzata a denominatore;
- del periodo temporale al quale la grandezza si riferisce.

Il metodo dei multipli è solitamente utilizzato nella prassi aziendalistica in presenza di recenti acquisizioni di azienda comparabili, di conseguenza il metodo dei cd. “multipli” solitamente costituisce un metodo di controllo da applicare in via non esclusiva in sede di valutazione.

Le valutazioni basate sui multipli si dividono in *asset side* ed *equity side*; secondo un approccio di tipo *asset side* per giungere al valore del capitale economico dell'azienda (W) è necessario aggiungere o sottrarre la posizione finanziaria netta della società alla data di riferimento della valutazione; con approccio di tipo *equity side*, invece, si determina il valore del capitale economico dell'azienda (W) utilizzando grandezze di riferimento che già esprimono i flussi disponibili per gli investitori nel capitale proprio, quali reddito e flussi di cassa netti. La grandezza più frequentemente utilizzata a tali fini è l'EBITDA; tale indicatore ha il pregio di escludere i possibili effetti distorsivi derivanti da talune politiche alla base del processo di ammortamento degli *asset* aziendali³.

3. CRITERIO DI VALUTAZIONE PRESCELTO

Veniamo ora ad illustrare quale, fra i metodi a disposizione, appare il più adeguato ai fini della valutazione dell'azienda esercitata dalla società “D. E G. 2971 S.R.L.”.

Come rappresentato in premessa, l'azienda svolge principalmente l'attività di *“acquisto, gestione, locazione, permuta e vendita di terreni, suoli edificatori e di edifici anche da demolire e ricostruire e di beni immobili in genere sia in proprio che per conto terzi, la costruzione, ricostruzione o trasformazione e successiva vendita di fabbricati a qualsiasi uso destinati, sia in proprio che mediante appalto.....”*

Il criterio di valutazione che la dottrina più accreditata ritiene maggiormente indicato per la determinazione del “capitale economico” delle aziende di gestione immobiliare risulta essere, generalmente, quello *patrimoniale semplice*, in quanto valorizza autonomamente le singole unità immobiliari.

³ “La valutazione delle aziende dopo l'introduzione del PIV” - 252.



Per tutte le aziende immobiliari è applicabile il metodo patrimoniale semplice, in quanto i beni sono cedibili separatamente. Inoltre, le altre poste patrimoniali attive e passive relative alla gestione hanno di norma un'incidenza relativamente bassa sul valore complessivo (l'unica eccezione è rappresentata dai debiti finanziari, per i quali occorre considerare la copertura patrimoniale, normalmente con garanzia ipotecaria, e la capacità dei margini della gestione di rispondere ai piani di rimborso).

La preferenza per il metodo patrimoniale semplice è anche dovuta al fatto che per i beni componenti il patrimonio sono presenti le informazioni necessarie per la loro valutazione, in particolare il valore di mercato. Inoltre, ricorrendo al metodo patrimoniale semplice si eliminano alla radice i problemi legati alla valorizzazione dell'avviamento dell'azienda immobiliare senza, tra l'altro, prendere esplicitamente in considerazione la variabile reddituale. Tale ipotesi appare realistica, visto che nell'ipotesi in esame i valori patrimoniali (beni immobili) già includono aspettative di redditività e di eventuale realizzo e le informazioni reddituali sull'azienda sono invece come un mero "involucro" formale.

4. VALUTAZIONE IN BASE AL CRITERIO PATRIMONIALE (METODO PRESCELTO)

Vanno quindi, innanzitutto, analiticamente individuate, descritte e valutate tutte le attività; analogamente, vanno individuate e dettagliatamente elencate tutte le passività, con le stime appropriate che le diverse poste esigono.

Il metodo "patrimoniale" è sostanzialmente basato sul principio dell'espressione a "valori correnti" dei singoli componenti attivi e passivi che formano il patrimonio aziendale. Con specifico riferimento ai componenti attivi, il processo valutativo può fare riferimento solamente ai beni materiali e agli oneri di utilità pluriennale che risultano dalla situazione contabile della società o, viceversa, tenere anche conto di quei beni immateriali, spesso non iscritti tra le attività, tra i quali si possono comprendere i marchi, i brevetti, il *Know-How*, l'immagine aziendale, nonché quell'importantissimo fattore costituito dalle "risorse umane" di cui l'azienda dispone, il cui valore è determinabile con le seguenti metodologie:

- * determinazione del valore residuo dei costi effettivamente sostenuti per l'ottenimento dei beni;
- * attualizzazione dei costi da sostenere per riprodurre i medesimi beni;
- * attualizzazione dei "differenziali di reddito" conseguibili per effetto del possesso dei beni;
- * attualizzazione delle perdite che si subirebbero nell'ipotesi di cessione dei beni.

I due differenti approcci caratterizzano, rispettivamente, il metodo patrimoniale "semplice" e il metodo patrimoniale "complesso". Nel caso in oggetto, stanti le specifiche finalità per le quali



redatta la presente valutazione di stima, la difficoltà di reperire dati oggettivi relativi a transazioni di beni immateriali analoghi e al fine di ridurre e delimitare l'area di soggettività della stima medesima, si è deciso di applicare come punto di partenza il metodo patrimoniale "semplice", che richiede comunque un accurato esame di tutti gli aggregati del patrimonio.

Tenuto conto della peculiarità della società, in sede di applicazione del "metodo patrimoniale" si è così proceduto a esprimere a "valori correnti" i singoli componenti attivi e passivi che formano il patrimonio sociale, facendo riferimento ai soli beni che risultano dalla situazione contabile della società, senza tener conto dei beni immateriali eventualmente non iscritti, quali, il *Know-How*, l'immagine aziendale e il fattore "risorse umane". Il metodo in oggetto quantifica pertanto il valore economico dell'azienda rettificando il valore del patrimonio netto. In formula:

$$V = K$$

dove:

V = valore dell'azienda

K = valore patrimoniale rettificato.

5. LA SITUAZIONE PATRIMONIALE AL 30.06.2025

La situazione patrimoniale di seguito riportata, secondo la riclassificazione Cee, è quella relativa alla situazione contabile infrannuale alla data del 30.06.2025.

30/06/2025

STATO PATRIMONIALE ATTIVO

A) CREDITI VERSO SOCI PER VERSAMENTI ANCORA DOVUTI

Totale crediti verso soci per versamenti ancora dovuti (A)

B) IMMOBILIZZAZIONI

I - Immobilizzazioni immateriali

Totale immobilizzazioni immateriali

II - Immobilizzazioni materiali

1) Terreni e fabbricati

- Terreni e fabbricati

01.06.00025 COMPARTO EDIFICABILE MONTECARELLI

01.06.00026 RESIDENZA IL MORO

01.06.00031 RESIDENZA LA TORRETTA

01.06.00049 GARAGE MONTECARELLI S3

01.06.00050 TERRENI AGRICOLI MONTECARELLI

01.06.00051 GARAGE MONTECARELLI S4

01.06.00052 GARAGE MONTECARELLI S5

1.219.000

1.219.000

223.000,00

85.000,00

533.000,00

65.000,00

134.900,00

47.000,00

83.000,00



01.0600053 TERRENI AGRICOLI ULIVETO MONTECARELLI	48.100,00
2) Impianti e macchinario	0
- Impianti e macchinario	52.200
01.06.00006 IMPIANTI	52.200,00
- (Fondi di ammortamento)	52.200
03.02.00006 F.A.IMPIANTI	52.200,00
4) Altri beni	0
- Altri beni	0
01.06.00005 MOBILI E MACCH.UFFICIO	1.566,86
01.06.00015 MOBILI E ARREDI	2.494,17
01.06.00048 AUTOVETTURA FIAT 500 FF934RL	7.000,00
- (Fondi di ammortamento)	11.060
03.02.00005 F.A.MOBILI E MACC.UFFICIO	4.060,00
03.02.00011 F.A.AUTOVETTURE	7.000,00
Totale immobilizzazioni materiali	1.219.000
III - Immobilizzazioni finanziarie	
2) Crediti	
d-bis) Verso altri	
Esigibili oltre l'esercizio successivo	323
- Crediti verso altri esigibili oltre l'esercizio successivo	323
01.02.00002 ANTICIPI ENEL	322,78
Totale crediti verso altri	323
Totale Crediti	323
Totale immobilizzazioni finanziarie	323
Totale immobilizzazioni (B)	1.219.323
C) ATTIVO CIRCOLANTE	
I) Rimanenze	
Totale rimanenze	
II) Crediti	
1) Verso clienti	
Esigibili entro l'esercizio successivo	654
- Clienti Italia	145.854
01.05 CLIENTI	145.854,48
- (Fondi svalutazione crediti)	145.200
03.07.00002 FONDO SVALUT.CREDITI CLIENTI	145.200,28
Totale crediti verso clienti	654
5-bis) Crediti tributari	
Esigibili entro l'esercizio successivo	
- Credito I.V.A.	8.523
01.04.0002 IVA C/ACQUISTI	8.522,54
Totale crediti tributari	8.523
5-quater) Verso altri	
Esigibili entro l'esercizio successivo	3.383
- Crediti diversi	115.699
01.09.00026 CREDITI V/C.D. [REDACTED]	150



01.09.00027 CREDITI/DEBITI VERSO [REDACTED]	5.195,07
01.09.00032 CREDITI DIVERSI V/CD	82.664,37
01.09.00012 CREDITI SOCIO [REDACTED]	27.689,56
- Altro	3.233
01.02.00011 DEPOSITO NOLEGGIO N. 745382 T-ROC	3.232,79
- (Fondo rischi su crediti)	87.859
03.07.00006 FONDO SVALUTAZ. CREDITI DIVERSI	87.859,22
Totale crediti verso altri	31.073
Totale crediti	40.249
III - Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	
Totale attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	
IV - Disponibilità liquide	
1) Depositi bancari e postali	1.984,09
02.02.00007 [REDACTED]	1.505,02
02.02.000100 [REDACTED]	418,08
02.02.00012 [REDACTED]	60,99
3) Danaro e valori in cassa	4
02.01.00001 CASSA	4,27
Totale disponibilità liquide	1.988
Totale attivo circolante (C)	42.237
D) RATEI E RISCONTI	
- Risconti attivi	
TOTALE ATTIVO	1.261.561
STATO PATRIMONIALE PASSIVO	
A) PATRIMONIO NETTO	
I - Capitale	300.000
- Quote	300.000
03.01.00001 CAPITALE SOCIALE	300.000,00
II - Riserva da sovrapprezzo delle azioni	
III - Riserve di rivalutazione	
IV - Riserva legale	91
03.01.00009 RISERVA LEGALE	91
V - Riserve statutarie	
VI - Altre riserve, distintamente indicate	
Riserva straordinaria	1.713
03.01.00010 RISERVA STRAORDINARIA	1.712,62
Varie altre riserve	82.765
03.01.00008 RISERVA DI TRASFORMAZIONE	82.764,84
Totale altre riserve	84.478
VII - Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi	0
VIII - Utili (perdite) portati a nuovo	0
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	-14.401,54
X - Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio	0
Totale patrimonio netto (A)	370.167
B) FONDI PER RISCHI E ONERI	

4) Altri	238.076
- Fondi rischi	30.000
03.07.00010 FONDO RISCHI INDENNITA'	30.000,00
- Altri fondi	208.076
03.07.00007 FONDO IMPOSTE LATENTI	208.075,82
Totale fondi per rischi e oneri (B)	238.076

C) TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DI LAVORO SUB.

D) DEBITI

4) Debiti verso banche

Esigibili entro l'esercizio successivo	34
- Istituti di credito conti correnti passivi	34
02.02.000110 [REDACTED]	34,04
Totale debiti verso banche	34

6) Acconti

Esigibili entro l'esercizio successivo	302.850
- Altri acconti	302.850
01.12.00019 CAPARRE SETTEMBRE TERRENI	48.500,00
01.12.000200 CAPARRE TUO GARAGE MONTECARELLI	78.350,00
01.12.00021 CAPARRE SETTEMBRE IL MORO	85.000,00
01.12.00022 CAPARRE SETTEMBRE GARAGE MONTECARELLI	65.000,00
01.12.00023 CAPARRE GIULIANI MASSIMO GARAGE MONTECARELLI	6.000,00
01.12.00024 CAPARRA FABB. MONTECARELLI	20.000,00
Totale acconti	302.850

7) Debiti verso fornitori

Esigibili entro l'esercizio successivo	85.098
- Fornitori Italia	25.030
03.06 FORNITORI	25.029,69
- Fatture da ricevere	60.068
01.15.00002 FATTURE DA RICEVERE	60.068,08
Totale debiti verso fornitori	85.098

12) Debiti tributari

Esigibili entro l'esercizio successivo	
- Altri debiti tributari	250.017
01.09.00003 ESATT. COM. C/RIT.ACC.	10.225,27
01.09.00056 DEBITO IMU 2016 RATEIZZATO	5.932,09
01.09.00068 DEBITO IMPOSTA DI REGISTRO 2017	3.972,93
01.09.00077 DEBITO IVA 2018	2.367,00
01.09.00080 DEBITO IRAP 2019	154
01.09.00083 DEBITO IRAP 2020	36
01.09.00089 DEBITO IVA 2022	154,77
01.09.00090 DEB V/EQUIT ROTTAM QUOTER(1)	49.707,49
01.09.00091 DEB V/EQUIT ROTTAM QUOTER(2)	112,11
01.09.00092 DEBITO TARI 2023	1.661,00
01.09.00093 DEBITO IMU COMUNE BARBERINO 2017/2018/2019 RATEIZZ	20.768,07



01.09.00095 DEBITO IMU 2023	3.612,00
01.09.00096 DEBITO TARI 2021	1.333,00
01.09.00097 DEBITO IVA 2023	128,42
01.09.00098 DEBITI TRIBUTARI IN ROTTAMAZIONE QUATER	109.291,46
01.09.00099 DEB. V/EQUITALIA RAT. PROT 304192	7.274,15
01.09.00101 DEB. RATE ACCERT. ADESIONE ANNO 2017	5.529,30
01.09.00102 DEBITO IMU 2024	7.224,00
01.09.00103 DEB. ACCERT. ADESIONE 2018	20.533,87
Esigibili oltre l'esercizio successivo	
Totale debiti tributari	250.017
13) Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	
Esigibili entro l'esercizio successivo	
Totale debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	
14) Altri debiti	
Esigibili entro l'esercizio successivo	15.320
01.02.00006 DEPOSITO CAUZIONALE [REDACTED]	800
01.02.00013 DEPOSITO CAUZIONALE [REDACTED]	2.000,00
01.12.00007 CAPARRA DREONI	1.500,00
01.15.00006 DEBITO [REDACTED]	4.000,00
01.15.00007 DEBITO VERSO [REDACTED]	7.020,00
Totale altri debiti	15.320
Totale debiti (D)	653.319
E) RATEI E RISCONTI	
TOTALE PASSIVO	1.261.561

6. LA VALUTAZIONE PATRIMONIALE SECONDO IL METODO "PATRIMONIALE SEMPLICE"

6.1 TOTALE DELLE ATTIVITA' PATRIMONIALI

In base alle analisi ed alle considerazioni svolte si riporta uno schema riassuntivo del valore contabile peritato relativo alle attività patrimoniali alla data del 30 giugno 2025.

6.2 IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI

Nelle immobilizzazioni materiali sono iscritti i beni strumentali al costo storico di acquisizione, incrementato degli oneri di diretta imputazione. Le spese "incrementative" sono state eventualmente computate sul costo di acquisto solo in presenza di un reale e "misurabile" aumento della produttività, della vita utile dei beni o di un tangibile miglioramento della qualità dei prodotti o dei servizi ottenuti. Si è inoltre verificato che l'ammortamento è stato effettuato con sistematicità e in ogni esercizio.



relazione alla residua possibilità di utilizzazione di ogni singolo bene. Le quote di ammortamento risultano imputate in un apposito Fondo, portato a riduzione dell'Attivo in sede di redazione del Bilancio. Il sottoscritto perito ha proceduto inoltre ad acquisire copia del registro dei beni ammortizzabili. Nella classe dei terreni e fabbricati vi sono beni che costituiscono esclusivamente "beni patrimonio" e pertanto, su tali beni, non sono stati effettuati i relativi ammortamenti.

Per quanto riguarda i beni immobili di proprietà della società D. E G. 2971 S.R.L., il perito ha acquisito copia della relazione tecnica del Geom. Mario Dreoni con Studio Professionale in Barberino di Mugello (FI), Viale della Repubblica n. 81/d, redatta in data 30.09.2024, giurata in data 07.11.2024 e successivamente confermata con "Dichiarazione sostitutiva di atto notorio" in data 14.10.2025. Come riportato nel rapporto di perizia tecnica estimativa, la stima è stata effettuata seguendo la metodologia MCA che permette di stimare il valore di un immobile mediante il confronto tra l'immobile stesso ed altri beni simili, presi a confronto e contrattati nell'arco temporale di riferimento, di prezzi noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare. Tale confronto riguarda le caratteristiche tecnico-economiche dell'immobile da stimare detto subject con quelle degli immobili simili detti comparabili. Lo scrivente perito sulla base dei dati emersi in perizia ha pertanto confermato il valore di iscrizione al 30.06.2025.

Impianti e altri beni

Nella situazione contabile al 30.06.2025 sono presenti le voci, mobili, arredi, macchine d'ufficio e impianti, e autovetture che al netto dei relativi fondi di ammortamento risultano completamente ammortizzati. Le relative poste nette pertanto, come si evince dal registro beni ammortizzabili, sono pari a zero accertando così un valore di stima altrettanto pari a zero.

IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE

In bilancio risultano iscritte immobilizzazioni finanziarie complessivamente per Euro 323 riferite ai seguenti depositi cauzionali:

- deposito cauzionale per utenze Enel di cui alla voce "Anticipi Enel" per euro 323;

Lo scrivente perito, esaminata la documentazione contabile a supporto, ritiene di confermare il valore di iscrizione di Euro 323.

6.3 CREDITI

I crediti sono rappresentati dai diritti della società ad esigere, ad una certa scadenza, determinati ammontari da clienti e da altri creditori. Sono state stampate le schede contabili alla data del 30.06.2025



che riportano il saldo unitamente agli specifici movimenti attivi e passivi complessivi.

I “crediti verso clienti” sono iscritti alla data del 30.06.2025 per un totale di euro 145.854 che sono rettificati da apposito Fondo Svalutazione Crediti per euro 145.200; la differenza di euro 654 è relativa a crediti certi e recenti e dunque lo scrivente perito ritiene di confermarne l'attuale valore netto pari ad Euro 654.

Il “credito IVA c/acquisti” è riferito all'imposta IVA a credito alla data di riferimento della presente perizia, come risulta dalla relativa scheda contabile ed iscritta alla data di riferimento per euro 8.523; lo scrivente ritiene di confermarne l'attuale valore pari ad Euro 8.523 come risulta da liquidazione iva del 2° trimestre 2025 e relativo modello Lipe trasmesso in data 30.09.2025 (codice identificativo 384905944

Gli “altri crediti” sono iscritti per un totale netto di euro 27.840 e sono composti: dal credito attivo vantato verso il socio Sig. [REDACTED] per euro 27.689, dal credito v/C.D. [REDACTED] per euro 150, dal credito [REDACTED] per euro 5.195 e da crediti diversi v/C.D. per euro 82.664; a rettifica dal credito [REDACTED] per euro 5.195 e dei crediti diversi v/C.D. per euro 82.664 è iscritto apposito Fondo Svalutazione Crediti diversi pari ad Euro 87.859. Lo scrivente ritiene di confermare il valore residuo al 30.06.2025 della voce “Altri Crediti” per Euro 27.840.

E' inoltre presente la voce deposito cauzionale di cui al contratto di noleggio n. 745382 auto T-ROC 2.0 TDI di euro 3.233 di cui il perito conferma il relativo valore di iscrizione al 30.06.2025 in Euro 3.233.

6.4 DISPONIBILITA' LIQUIDE

Le disponibilità liquide, sono rappresentate da liquidità nella cassa e nei conti correnti e bancari sono iscritte in bilancio al 30.06.2025 per il valore nominale complessivo di Euro 1.988

Precisamente Euro 1.984 sono “Depositi bancari e postali” relativi al conto corrente attivo acceso presso Banca [REDACTED] (euro 1.505) [REDACTED] (euro 418) e [REDACTED] (euro 61) . Al fine di accertare la corrispondenza tra il saldo del conto acceso alla singola banca con le risultanze contabili, il sottoscritto ha effettuato la procedura di riconciliazione mediante il confronto dei relativi estratti conto con le schede contabili confermando i valori esposti nella situazione contabile al 30.06.2025 . La voce della cassa risulta iscritta per un importo complessivo di Euro 4 come risulta dalla relativa scheda contabile.



7. PASSIVITA' E PARTI IDEALI DEL PATRIMONIO NETTO

7.1. DEBITI

Tutti i debiti risultano iscritti al loro valore nominale, corrispondente al presumibile valore di estinzione.

Debiti verso fornitori e Fatture da ricevere

Si tratta di debiti per forniture di beni e servizi acquistati alla data del 30.06.2025 per un importo di Euro 25.029 e di fatture da relativamente prevalentemente a compensi professionali per servizi per Euro 60.068.

Con il sistema a campionamento il sottoscritto perito ha provveduto a verificare, le schede contabili.

Il lavoro svolto ha avuto come finalità l'analisi della correttezza e della veridicità dei dati esposti nella scheda contabile tramite il controllo del documento Iva. Lo scrivente conferma l'importo iscritto in bilancio pari a Euro 25.029 e Fatture da ricevere per Euro 60.068.

Debiti tributari

I debiti tributari al 30.06.2025 ammontano ad Euro 250.017. Il sottoscritto ha provveduto a verificare l'importo di tale posta passiva complessiva attraverso piani di rateizzazione accordati dai vari Enti e dichiarativi che hanno originato il relativo debito, copie dei versamenti dove presenti.

In particolare, tali debiti si compongono di:

Esattoria com. c/rit. acc.	Euro	10.225
Debito IMU 2016 rateizzato	Euro	5.932
Debito Imposta di Registro 2017	Euro	3.973
Debito IVA 2018	Euro	2.367
Debito IRAP 2019	Euro	154
Debito IRAP 2020	Euro	36
Debito IVA 2022	Euro	155
Debito v/Equitalia rottam. quoter (1)	Euro	49.707
Debito v/Equitalia rottam. quoter (2)	Euro	112
Debito TARI 2023	Euro	1.661
Debito IMU Comune Barberino	Euro	20.768
Debito IMU 2023	Euro	3.612
Debito TARI 2021	Euro	1.333



Debito IVA 2023	Euro 128
Debiti tributari in rottamazione	Euro 109.291
Debiti v/Equitalia rateiz. Prot. 304192	Euro 7.274
Debito IMU 2024	Euro 7.224
Debito accertamento adesione 2017	Euro 5.529
Debito accert. Adesione (2018)	Euro 20.534

In particolare, la società ha aderito alle seguenti rateizzazioni con Enti Comunali e Agenzia Entrate riscossione, secondo quanto segue.

Il **Debito IMU 2016** deriva dall'accoglimento dell'istanza di Agenzia Entrate Riscossione n. 283342 del 31/05/2023 per la rateizzazione del debito, secondo il piano di ammortamento, in 30 rate di pari importo comprendenti quota capitale, quota interessi di mora e quota interessi di rateizzazione, con scadenza prevista per il 15/11/2025. Il sottoscritto ha provveduto a verificare il pagamento delle rate ed a determinare l'importo residuo del debito alla data della presente relazione che ammonta ad Euro 5.932.

Il **Debito v/Equitalia rateizzato** deriva dall'accoglimento dell'istanza di Agenzia Entrate Riscossione della rateizzazione n. 304192 del 01/03/2024 presentata dalla Società debitrice relativamente ai documenti n. 9596301 (Irap 2017), 14311292 (Irap 2018), 14311300 (Iva II trimestre 2017), 18757609 (CCIAA Firenze 2019) e 25212802 (Ires 2019). Dal piano di ammortamento si evince la suddivisione dell'importo dovuto in 72 rate scadenti l'ultima il 28/02/2030 e suddivise in quota capitale, quota interessi di mora e quota interessi di rateizzazione. Dal controllo effettuato, il perito conferma il valore iscritto in bilancio alla data del 30/06/2025 di Euro 7.274, in quanto non risulta pagata una rata.

Il **Debito rat. accertamento adesione 2017**, come indicato precedentemente, è relativo al debito rateizzato in 8 rate a seguito dell'accertamento con adesione per il periodo d'imposta 2017, ultima rata scadente il 31.12.2025; dal controllo effettuato, il perito conferma il valore iscritto in bilancio alla data del 30/06/2025 di Euro 5.529.

Il **Debito accertamento adesione 2018**, come indicato precedentemente, è relativo al debito rateizzato a seguito dell'accertamento con adesione per il periodo d'imposta 2018, ultima rata scadente il 31.10.2026; dal controllo effettuato, il perito conferma il valore iscritto in bilancio alla data del 30/06/2025 di Euro 19.953,60 in quanto non risulta ancora saldata la rata scaduta il 30.04.2025.



Il Debito IMU 2017/2018/2019 del Comune di Barberino di Mugello deriva dall'accettazione dell'Ufficio tributi dell'ente Comunale dell'istanza di rateazione dell'importo di Euro 62.128,00 relativo agli avvisi di accertamento IMU n. 159, 160 e 161 del 06/11/2020 emessi con riferimento alle annualità sopraindicate. L'importo, aumentato di interessi, è stato rateizzato in 24 rate costanti bimestrali con scadenza finale prevista in data 31/01/2026. Il debito iscritto in bilancio alla data di riferimento della perizia viene confermato dal sottoscritto perito per un importo pari ad Euro 20.768, in quanto non risulta più versata alcuna rata nell'anno 2025.

Infine, il **Debito v/Equitalia rottamazione quater (1)** deriva dall'adesione della Società alla definizione agevolata di Agenzia Entrate riscossione presentata il 23/01/2023 protocollo n. W-2023012301590801; tale debito risulta essere stato rateizzato con scadenza al 30/11/2027, mentre il

Debito v/Equitalia rottamazione quater (2), anch'esso frutto dell'adesione della Società alla definizione agevolata di Agenzia Entrate riscossione sopracitata, è stato rateizzato in diciotto rate bimestrali con scadenza finale al 31/11/2027. Per entrambi i debiti iscritti in bilancio alla data del 30/06/2025 il perito conferma il loro valore rispettivamente per Euro 49.707 e per Euro 112.

Nella voce "**Debiti tributari in rottamazione**" è invece iscritto per euro 109.291 la quota parte di dei debiti tributari "risparmiati" avendo aderito alle varie leggi di rottamazione che, in generale, prevedono infatti la possibilità per il contribuente di estinguere i debiti relativi ai carichi rientranti nell'ambito applicativo, versando unicamente le somme dovute a titolo di capitale e quelle maturate a titolo di rimborso spese per le procedure esecutive e per i diritti di notifica.; detto debito è quindi mantenuto e iscritto in bilancio, perché qualora le rottamazioni non venissero portate a termine, la società diventerà nuovamente intestataria del debito tributario originario ante rottamazione. Il perito ha acquisito relativo prospetto di riconciliazione dei debiti tributari rottamati con indicazione del relativo beneficio fiscale in tema di risparmio per imposte.

Gli altri debiti tributari iscritti per Imu, Tari, Iva e Irap sono relativi a debiti che alla data del 30.06.2025 non risultano pagati.

A seguito di suddette verifiche lo scrivente pertanto attesta l'importo complessivo di Euro 250.017, per come risultante dalle scritture contabili al 30.06.2025.

Debiti bancari

Trattasi dei saldi relativi ad un conto corrente passivo accesi presso [REDACTED] per euro 34. Al fine di accertare la corrispondenza tra il saldi degli estratti conto con le risultanze contabili, il sottoscritto ha usato la procedura di riconciliazione confermando il relativo valore di iscrizione.



Acconti

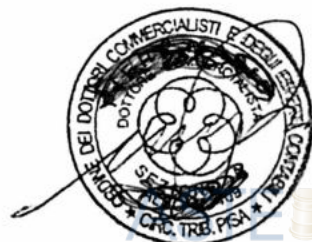
Gli “acconti-caparre da clienti” sono iscritti per un totale di Euro 302.850 e sono così suddivisi: euro 78.350 per Caparre ricevute dalla società [REDACTED] in forza di preliminare di compravendita relativo alla cessione di garage; euro 85.000 relativi a Caparre ricevute dalla società [REDACTED] per la residenza denominata “Il Moro”, Euro 48.500 ed euro 65.000 per Caparre sempre ricevute dalla società [REDACTED] per terreni e garage il tutto in forza di preliminari di compravendita relativi; Euro 6.000 per caparre ricevuta dal [REDACTED] per la cessione di garage in forza di preliminare di compravendita; euro 20.000,00 relativi a Caparre ricevute dalla società [REDACTED] di cui risulta firmata una proposta di offerta di acquisto in data 27.05.2025, e alla data odierna risulta sottoscritto relativo preliminare di compravendita in data 03.10.2025. Lo scrivente, ha esaminata la documentazione rappresentata da contratti preliminari di compravendita sottoscritti e dalle relative copie contabili degli incassi delle caparre; conferma il valore di iscrizione contabile complessivo della voce contabile pari ad Euro 302.850.

Debiti verso altri

Il valore degli altri debiti accoglie tipologie di passività non collegabili alle altre voci sopra descritte.

I “debiti diversi” sono infatti iscritti per un totale di Euro 11.020 e sono composti dal [REDACTED] per euro 4.000 e dal Debito [REDACTED] per euro 7.020. Lo scrivente conferma il valore di iscrizione contabile dei debiti verso altri pari ad Euro 11.020.

I “depositi cauzionali” sono relativi a cauzioni da restituire relativi contratti di locazione immobiliare che risultano cessati. Alla data attuale non sono in essere contratti di locazione. La voce risulta composta per nominativo di riferimento degli ex affittuari per complessivi euro 4.300. Dai riscontri effettuati è risultato che la società non ha provveduto ancora alla restituzione delle caparre e, rilevato che non è decorso il termine di prescrizione dell’obbligo di restituzione, si ritiene opportuno mantenere il valore contabile di iscrizione per euro 4.300.



7.2. FONDO RISCHI E ONERI

Nel bilancio al 30.06.2025 sono iscritti i seguenti fondi per rischi che corrispondono a passività probabili per complessivi euro 238.076:

- Il Fondo rischi indennità iscritto per euro 30.000 rappresenta una passività potenziale di natura determinata relativa a obbligazioni assunte da parte della Società in rogiti di vendita relativi a n. 3 compravendite immobiliari nei confronti dei soggetti acquirenti; trattasi di obbligazioni scadute alla data del 30.06.2025 per mancata attestazione dell'abitabilità degli immobili venduti e che quindi sono state stimate nell'importo connesse all'impegno di spesa assunto dalla Società per la mancanza di detta attestazione; richieste, che potranno avere, su richiesta degli acquirenti degli immobili, manifestazione numeraria negli esercizi successivi; lo scrivente perito conferma il valore di iscrizione di Euro 30.000;
- Il Fondo imposte latenti è stato iscritto ai fini prudenziali per euro 208.075 alla data di effetto della trasformazione societaria dell'anno 2019 e deriva dalla valutazione degli oneri fiscali potenziali a seguito della riespressione a *valori correnti di sostituzione* degli elementi patrimoniali attivi che hanno valori fiscali di iscrizione diversi e più bassi; lo scrivente perito conferma pertanto il valore di iscrizione di Euro 208.076.

8. IL METODO PATRIMONIALE SEMPLICE

Dalla valutazione "analitica", eseguita con il metodo "patrimoniale semplice", emerge quindi un valore patrimoniale "K" rettificato della società, alla data del 30.06.2025, così rettificato:

K = valore patrimoniale rettificato		€ 370.167,00
Capitale sociale	€ 300.000	
Riserva Legale	€ 91	
Altre Riserve	€ 84.478	
Perdita di periodo	-€ 14.402	

Pertanto, il valore attribuibile alla stima del 100% del capitale economico della società con il metodo del patrimonio netto semplice è pari a *Euro 370.167 e opportunamente arrotondato ad Euro 370.000,00.*



9. CONCLUSIONI: IL VALORE ECONOMICO DELLA SOCIETA' ALLA DATA DEL 30.06.
2025

Con la sottoscrizione della presente perizia di stima si attesta, pertanto, che il valore economico della
società "D. E. G. 2971 SRL" è pari, alla data del 30.06.2025, a Euro 370.000,00
(trecentosettantamila/00).

San Miniato (PI), 16.10.2025

Dott. 

