

DOTT.SSA NIBALDI MARIA DORINDA
Dottore Commercialista – Revisore Contabile

Iscrizione Ordine dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili di Pistoia
al n. 657/A

Iscritto al Registro dei Revisori Legali al n. 143607
Via Roma, 68 - 51031 Agliana (PT)

PERIZIA PER LA STIMA DELLA DITTA INDIVIDUALE

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

CON SEDE IN CERRETO GUIDI (FI)

CODICE FISCALE

ISCRITTA ALLA C.C.I.A.A. DI FIRENZE

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

1. PREMESSA
2. OGGETTO E FINALITA' DELLA VALUTAZIONE D'AZIENDA
3. INFORMAZIONI AZIENDALI
4. CRITERI DI VALUTAZIONE
5. VALUTAZIONE DELL'AZIENDA
6. SITUAZIONE PATRIMONIALE ALLA DATA DI STIMA
7. CONCLUSIONI

ALLEGATI

1. LETTERA DI INCARICO DEL 27.06.2024
2. VISURA CAMERALE DEL 08.01.2025
3. SITUAZIONE PATRIMONIALE AL 30.09.2024
4. DICHIARAZIONE TITOLARE SU SUSSISTENZA CREDITI V/CLIENTI AL 30.09.2024
5. LIBRO DEI CESPITI AL 30.09.2024
6. DICHIARAZIONE TITOLARE SUI CESPITI

1. PREMESSA

In data 27 giugno 2024 l'avvocato Lorenzo Ferrara, in qualità di liquidatore della procedura di liquidazione del patrimonio ex art. 14 ter l. 3/2012 della Sig.ra [REDACTED]

[REDACTED], titolare della ditta individuale "[REDACTED]", con sede [REDACTED] 7, iscritta alla CCIAA di Firenze al n. REA [REDACTED] ha conferito incarico (*allegato 1*) alla Dottoressa Maria Dorinda Nibaldi, nata a Thusis (Svizzera) in data 03.10.1974 con studio in Agliana, Via Roma, 68 iscritta nel Registro dei Revisori Contabili al numero 143607, pubblicato su G.U. n. 34 del 27.04.2007, affinché rediga una stima dell'azienda [REDACTED], la quale si appresta ad essere posta in vendita dalla società Aste Giudiziarie spa.

2. OGGETTO E FINALITA' DELLA STIMA

La perizia ha per oggetto la valutazione dell'azienda [REDACTED] costituita in data 17/11/2006, iscritta alla CCIAA di FIRENZE, annotata nella sezione speciale con la qualifica di PICCOLO IMPRENDITORE il 17/11/2006, e annotata con la qualifica di IMPRESA ARTIGIANA in data 17/11/2006 (visura allegato 2).

L'impresa ha per oggetto l'attività di PULIZIA , DISINFEZIONE, DISINFESTAZIONE, DERATTIZZAZIONE E SANIFICAZIONE.

L'azienda è soggetta alla procedura di Liquidazione Giudiziaria ai sensi della Legge 3/2012 nell'ambito di una procedura di composizione di una crisi da sovraindebitamento.

La stima si è resa necessaria in quanto il Liquidatore affiderà l'incarico della vendita dell'azienda alla società Aste Giudiziarie spa.

Per quanto riguarda la **data di riferimento della stima**, la determinazione del valore del complesso aziendale prende come riferimento **la situazione patrimoniale attiva al 30/09/2024** (*allegato 3*) e pertanto la stima è da ritenersi aggiornata a tale data. Dalla data di riferimento della stima a quella odierna, la titolare della ditta signora [REDACTED] dichiara alla sottoscritta che non sono intervenute variazioni sostanziali, rispetto alla situazione contabile al 30/09/2024, essendo state compiute solo

operazioni di normale gestione, come del resto risulta dai documenti contabili forniti e pertanto la sottoscritta ritiene di non modificare le conclusioni raggiunte.

3. DESCRIZIONE AZIENDA

L'azienda [REDACTED] con sede in [REDACTED]
[REDACTED] iscritta alla CCIAA
di Firenze [REDACTED]. Titolare e firmatario dell'azienda è la signora [REDACTED] nata
in [REDACTED] residente a [REDACTED]
[REDACTED]

L'azienda opera presso la sede legale posta in [REDACTED]

non ha ulteriori unità locali.

Si afferma sin d'ora che la stima è stata effettuata sulla base della documentazione predisposta e fornita dalla signora [REDACTED] sul fondamento del presupposto della sua correttezza e rispondenza al vero.

La sottoscritta dichiara, inoltre, di essere in grado di redigere la presente relazione di stima contenente la descrizione del bene oggetto di conferimento, il valore attribuito e i criteri di valutazione. A tal fine la sottoscritta ritiene opportuno precisare di aver eseguito la valutazione dopo aver compiuto i rilievi e assunto le informazioni ritenute opportune. Sono state organizzate una serie di riunioni con la cliente al fine di approfondire gli aspetti peculiari della procedura.

Ai fini della valutazione sono stati utilizzati i valori economici della ditta individuale risultanti dalla situazione patrimoniale al 30 settembre 2024, opportunamente rettificata per riflettere il loro valore corrente.

La perizia di stima riguarda una ditta individuale in contabilità semplificata e, in quanto tale non risultano bilanci depositati.

La sottoscritta, a seguito di espressa interrogazione, ha avuto formale assicurazione che, alla data in cui si riferisce la perizia, per la ditta individuale [REDACTED] sussistono crediti v/clienti da incassare (allegato 4).

La registrazione contabile di tutti i fatti gestionali e la stampa periodica di libri e registri obbligatori ai fini delle varie imposte (II.DD e IVA) avvengono con l'utilizzo di adeguati sistemi elettronici.

La contabilità appare ordinata e priva di irregolarità tali da pregiudicarne l'attendibilità.

La sottoscritta ha avuto formale assicurazione dalla titolare [REDACTED] che non sussistono cause contrattuali, di lavoro nonché accertamenti fiscali in corso nella situazione patrimoniale di riferimento.

Per quanto riguarda la **data di riferimento della stima**, la determinazione del valore del complesso aziendale prende come riferimento la **situazione contabile al 30/09/2024** e pertanto la perizia è da ritenersi aggiornata a tale data.

E' stata analizzata la situazione patrimoniale con i relativi dettagli di supporto, verificandone la reale consistenza, sia con riferimento alla documentazione contabile, sia con riferimento all'esistenza fisica dei singoli beni.

4. CRITERI DI VALUTAZIONE

Il legislatore non ha indicato quali criteri l'esperto debba seguire nella valutazione dell'azienda, presupponendo che egli debba avvalersi di norme tecnico-contabili di generale accettazione in materia di valutazione di beni. Tali criteri possono essere diversi a seconda delle singole fattispecie e a seconda, soprattutto, delle finalità.

Dovendo procedere, nella fattispecie in esame, alla valutazione di un'azienda da porre in vendita, si ritiene che debbano essere valutati gli assets ai valori di mercato.

La sottoscritta, analizzando i vari metodi di valutazione dettati dalle norme comunemente usate, ritiene che il metodo di valutazione più consono sia quello del **metodo patrimoniale misto**, in quanto risulta essere quello in grado di esprimere al meglio **il valore corrente dell'azienda oggetto di valutazione**.

- **Metodo Patrimoniale misto**

Tale metodo è basato sul principio dell'espressione a valori correnti dei singoli componenti attivi e passivi del patrimonio aziendale, con la precisazione che debbono essere presi in considerazione anche quei beni immateriali che talvolta non figurano nella situazione contabile (brevetti, know-how, avviamento...). Nella valutazione degli elementi immateriali si tiene conto sia di fattori interni (risorse umane di cui dispone l'impresa, organizzazione aziendale) sia di fattori esterni (stima di cui gode l'impresa nell'ambito del proprio settore di appartenenza). A questo punto per poter affrontare razionalmente la stima di tali beni è necessario che essi abbiano determinati requisiti e cioè:

- deve trattarsi di beni o elementi misurabili;

- devono aver dato origine in passato a costi ad utilità differibile nel tempo;
- deve trattarsi di beni o elementi trasferibili a terzi.

Per quanto attiene alla valutazione dei beni materiali e immateriali sono stati utilizzati, ove possibile, i criteri di cui all'art. 2426 del Codice Civile e vengono riepilogati qui di seguito.

IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI

L'azienda fa presente di non aver mai sostenuto in passato costi ad utilità differibile che possono essere qualificati come immobilizzazioni immateriali (brevetti, marchi, software etc.).

AVVIAMENTO

L'avviamento viene definito come la capacità dell'azienda di conseguire redditi negli anni futuri. La differenza tra un'azienda di nuova costituzione ed un'azienda avviata è data dalla capacità dell'azienda avviata di produrre risultati economici in conseguenza dell'organizzazione dei fattori produttivi che si è venuta a creare. Nel caso della società in esame è innegabile che vi sia un'organizzazione funzionale degli elementi patrimoniali atta a produrre redditi anche negli anni futuri.

Si è ritenuto opportuno fare una valutazione dell'avviamento con il metodo utilizzato dagli uffici finanziari per il calcolo dello stesso, assumendo la media dei ricavi relativi ai tre periodi d'imposta precedenti il periodo oggetto di valutazione che si moltiplicherà per la percentuale di redditività data dal rapporto tra il reddito e i ricavi imponibili riferiti al periodo oggetto di valutazione; il risultato sarà moltiplicato per tre.

ANNO	RICAVI
2021	54.125,00
2022	69.525,45
2023	67.207,50
MEDIA RICAVI	63.619,32

ANNO	REDDITO	RICAVI
30.09.2024	31.807,82	51.865,00
COEFFICIENTE DI REDDITIVITÀ		61,33%

Il valore dell'avviamento per l'azienda applicando la metodologia su descritta è pari ad euro **117.048,00**.

IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI

I beni strumentali materiali sono stati valutati, così come indicato nella stima di beni allegata alla presente perizia, sulla base del costo di riacquisto a nuovo, inteso come il costo necessario per acquistare gli stessi beni basandosi su tecnologie e materiali correnti ed in modo tale che essi siano in grado di rimpiazzare quelli attualmente in uso presso l'azienda, mantenendone inalterata la capacità produttiva. Dal costo così determinato vengono apportate tutte quelle rettifiche atte a rappresentarne il deperimento fisico, l'obsolescenza tecnologica e funzionale. A seguito di detta valutazione in un'ottica prudentiale viene assunto il valore minore tra quello di mercato e quello contabile delle immobilizzazioni stesse.

RIMANENZE

Accertata la reale consistenza ne viene valutata la congruità.

CREDITI V/CLIENTI

La sottoscritta, a seguito di espressa interrogazione, ha avuto formale assicurazione (allegato 4) che alla data cui si riferisce la perizia sussistono crediti ancora da incassare.

ALTRI CREDITI

Accertata la reale consistenza ne viene valutata la congruità.

5. VALUTAZIONE DELL'AZIENDA

In questa parte della perizia si procede alla valutazione del complesso aziendale, utilizzando il metodo patrimoniale misto, per i motivi già illustrati. Vengono qui di seguito riportati i valori di sintesi per ogni voce dell'attivo.

In particolare nella valutazione delle immobilizzazioni materiali la sottoscritta ha ritenuto necessario verificare tutti i cespiti e rilevare il loro valore di mercato. In tutti i casi esaminati il

valore residuo esposto nella situazione contabile risulta inferiore all'eventuale prezzo di realizzo del cespite.

Si è ritenuto di esporre nella situazione patrimoniale rettificata i valori che risultano essere i minori tra i quelli contabili (costo storico depurato degli ammortamenti operati) e quelli di mercato.

Tutte le immobilizzazioni sono in via specifica identificate nel registro dei beni ammortizzabili, tenuto e conservato a norma di legge (*allegato 5*).

RISULTATI DI ACCERTAMENTO

La titolare ha esibito al Perito il registro cespiti ammortizzabili ed ha collaborato fattivamente per l'individuazione fisica dei cespiti e per la verifica di tutta la documentazione contabile ed amministrativa e per la formazione del valore di stima. A seguito della ricognizione la titolare ha rilasciato una dichiarazione su alcuni cespiti iscritti nel registro ma non più nella sua effettiva disponibilità (*allegato 6*). Si è proceduto per tutti gli altri alla ricognizione, con riscontro dei beni iscritti nel Libro dei Cespiti Ammortizzabili, stimando i beni singolarmente e riportati per Gruppi omogenei. Nell'esecuzione del mandato la sottoscritta ha agito con indipendenza ed autonomia, senza influenza alcuna.

SITUAZIONE DA LIBRO CESPITI AL 30 SETTEMBRE 2024

Trattasi dei beni aziendali presenti al 30 settembre 2024 verificati ed integrati con i conti di dettaglio risultanti dal registro dei beni ammortizzabili ed espressa in Euro, che qui di seguito si riportano integralmente:

DESCRIZIONE BENE	ANNO DI ACQUISTO	COSTO STORICO	STIMA AL 30.09.2024
Lc Mirage 490 Spinning e Attrez.	2007	2.308,86	0,00 (vd all. 6)
Cartello Evolution	2013	113,92	0,00
Lavasciuga Pavim. Tecnopress	2014	1.300,00	100,00
Apple Phone F.3 sas	2015	729,52	0,00 (vd all. 6)
Soffiatore Stihl BG56	2016	220,49	0,00
Asus F553SA N3050	2016	286,88	0,00

Temper Apple Iphone	2016	88,52	0,00 (vd all. 6)
Lavasciuga Pavim Dynamic 45E	2018	1.800,00	300,00
Pc Asus P541UA	2018	597,54	100,00
Genratore Ozono OXONEBOX	2020	1.350,00	600,00
Gen Ozonooxonebox analogico	2020	400,00	200,00
Clio Hybrid Targa: GD ■ CL	2020	23.235,43	0,00 (vd all. 6)

32.431,16

1.300,00

La vettura aziendale iscritta nei cespiti al valore di € 23.235,43, ha subito un sinistro nel mese di dicembre 2024, che ne ha causato il totale depauperamento economico, come dichiarato dalla titolare ■■■■■ (vedasi all. 6) e pertanto il valore di stima è stato azzerato.

CREDITI V/CLIENTI

A seguito di espressa interrogazione, la sottoscritta ha ricevuto elenco dei crediti v/clienti da incassare al 30.09.2024 pari ad € 10.432,30 (allegato 4).

6. SITUAZIONE PATRIMONIALE ALLA DATA DI STIMA

Qui di seguito si allega lo stato estimativo al 30.09.2024 che tiene conto di tutte le rettifiche effettuate:

ATTIVO	Valori contabili	Valori perizia
IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI	0,00	117.048,00
Avviamento	0,00	117.048,00
IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI	32.431,16	1.300,00
Macchinari, apparecchi e attrez varia	5.293,27	1.200,00
Macchine d'ufficio elettroniche	3.502,46	100,00
Autovetture	23.235,43	0,00

CREDITI V/CLIENTI	10.432,30	10.432,30
Crediti v/clienti	10.432,30	10.432,30
TOTALE ATTIVO	42.863,46	128.780,30

7. CONCLUSIONI

Dalla comparazione dei valori dell'attivo del complesso dei beni aziendali, come sopra riepilogati, che compongono l'azienda [REDACTED] emerge un valore contabile pari ad € 42.863,46 ed un valore rettificato pari ad € 128.780,30.

Pertanto la stima effettuata sul patrimonio attivo ha condotto all'attribuzione di un valore complessivo positivo pari ad **Euro 128.780,30 (centoventottosettecentottanta/30)** che può ben arrotondarsi ad **Euro 125.000,00 (centoventicinquemila/00)**.

La presente perizia si compone di n. 10 (dieci) facciate di fogli in bollo, numerate progressivamente dal n. 1 (uno) al n. 10 (dodici) e di n. 6 (sei) allegati.

Aglia, 08/01/2025

Dott.ssa Nibaldi Maria Dorinda

