

**RELAZIONE DI STIMA DI****“TENDERLY S.R.L.”****1. PREMESSA E OGGETTO DELLA PERIZIA****1.1. PREMESSA**

L'Avv. Giuseppe Angiolillo con studio in Mantova, Via Valsesia n. 59, nella sua qualità di Curatore della Liquidazione Giudiziale n. 36/2025 di “

ha

incaricato il sottoscritto **Dott. Paolo Rebecchi**, in qualità di perito stimatore iscritto all'Ordine dei Dottori Commercialisti ed Esperti Contabili di Mantova al n. 260/A e nel Registro dei Revisori Legali al n. 48860 (nel seguito il “Perito Estimatore”), con studio in Mantova, Via Valsesia n.55, di determinare il **valore della partecipazione sociale** detenuta dalla “ **Tenderly S.r.l. con socio unico**” di nominali euro **93.000,00, pari al 100,00% del capitale sociale.**

Lo scrivente, raccolti i necessari elementi di giudizio, esperiti gli adeguati controlli, esaminata la documentazione esibita e svolte tutte le indagini opportune per il miglior svolgimento dell'incarico affidatogli, espone i risultati cui è pervenuto nella seguente relazione di stima.

**1.2. OGGETTO DELLA PERIZIA**

La presente perizia è finalizzata a determinare il valore economico dell'intero patrimonio sociale della “Tenderly S.r.l. con socio unico” prendendo a riferimento la data del **31 dicembre 2025** (nel seguito la «Data di Riferimento»), per poi conseguentemente determinare il valore della partecipazione sociale in “Tenderly S.r.l. con socio unico” di nominali euro 93.000,00, pari al 100,00% del capitale sociale, detenuta dalla “.

**2. LA SOCIETÀ OGGETTO DI STIMA**

La società “Tenderly S.r.l. con socio unico” con sede a Marcaria (MN), Strada Laghetto n.14 frazione di Ospitaletto, codice fiscale e numero di iscrizione al registro imprese di Cremona-Mantova-Pavia n.01266520202, è stata costituita il 09 marzo 1982 ed ha iniziato la propria attività nell’anno 1982 (si veda **allegato 1** alla presente).

Oggetto dell’attività, sin dalla costituzione della Società, risulta essere la gestione di esercizi pubblici, locali di ritrovo, sale da ballo, american bar.

La Società risulta proprietaria di beni immobili, rappresentati da un fabbricato strumentale e da cinque appartamenti civili siti in Ospitaletto di Marcaria (MN).

Nell’anno 2025 i ricavi sono stati pari ad euro 52.557,00, rappresentati da affitti d’azienda e locazioni per complessive euro 36.000,00 e per la differenza da sopravvenienze attive e rimborsi spese.

L’attività aziendale di gestione sala da ballo con annesso bar da anni non viene più svolta direttamente dalla Società; infatti, a partire dal 2014 “Tenderly S.r.l.” ha concesso in affitto d’azienda tale attività alla “

, e successivamente a partire dal 2017 alla “

In data 29 luglio 2022 è stata poi stipulata con “ ” una modifica al contratto d’affitto d’azienda nella quale, fra l’altro, risulta pattuita una durata fino al 29 luglio 2032 ed un canone d’affitto a partire dal mese di novembre 2022 di € 3.000,00 mensili oltre IVA; tale importo è riferito quanto ad € 1.200,00 alla disponibilità degli immobili di proprietà in Ospitaletto di Marcaria (MN) e quanto ad € 1.800,00 alle componenti aziendali (si veda **allegato 2** alla presente).

## **2.1 LA COMPAGINE SOCIALE E GLI ORGANI SOCIALI**

Il capitale sociale, pari ad euro 93.000,00, risulta essere di proprietà al 100% della società “

L'amministratore unico, in carica fino a revoca, risulta essere il sig. F

## 2.2. LA SITUAZIONE PATRIMONIALE ED ECONOMICA DELLA SOCIETA'

La situazione patrimoniale ed economica della Società relativa agli ultimi due esercizi 2023-2024, quelli immediatamente antecedenti alla Data di Riferimento della presente relazione di stima, è riportata nelle tabelle che seguono; le stesse sono state redatte utilizzando le risultanze dei bilanci d'esercizio nella forma CEE depositati al Registro Imprese (si veda **allegato 3** alla presente).

### Stato patrimoniale micro

| Stato patrimoniale  | 2024     | 2023     |
|---|----------|----------|
| <b>Attivo</b>   |          |          |
| A) Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti                |          |          |
| <b>B) Immobilizzazioni</b>  |          |          |
| I - Immobilizzazioni immateriali                                  |          |          |
| II - Immobilizzazioni materiali                                   | 53.922   | 59.792   |
| III - Immobilizzazioni finanziarie                                |          |          |
| Totale immobilizzazioni (B)                                       | 53.922   | 59.792   |
| <b>C) Attivo circolante</b>                                       |          |          |
| I - Rimanenze   |          |          |
| Immobilizzazioni materiali destinate alla vendita                 |          |          |
| <b>II - Crediti</b>   |          |          |
| esigibili entro l'esercizio successivo                            | 22.442   | 6.794    |
| esigibili oltre l'esercizio successivo                            | 36.243   | 83.686   |
| imposte anticipate  |          |          |
| Totale crediti  | 58.685   | 90.480   |
| III - Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni |          |          |
| IV - Disponibilità liquide  | 3.585    | 3.592    |
| Totale attivo circolante (C)                                      | 62.270   | 94.072   |
| D) Ratei e risconti   | 3        | 2        |
| Totale attivo   | 116.195  | 153.866  |
| <b>Passivo</b>  |          |          |
| <b>A) Patrimonio netto</b>  |          |          |
| I - Capitale  | -392.967 | -392.967 |
| II - Riserva da soprapprezzo delle azioni                         |          |          |
| III - Riserve di rivalutazione                                    |          |          |
| IV - Riserva legale   | 6.734    | 2.235    |
| V - Riserve statutarie  | 272.483  | 52.027   |
| VI - Altre riserve  |          |          |
| VIII - Utili (perdite) portati a nuovo                            | -17.952  | -17.952  |
| IX - Utile (perdita) dell'esercizio                               | 13.207   | 224.954  |
| Perdita ripianata nell'esercizio                                  |          |          |
| X - Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio            |          |          |
| Totale patrimonio netto   | -118.495 | -131.703 |
| B) Fondi per rischi e oneri                                       |          |          |
| C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato             |          |          |

**D) Debiti**

|  |         |         |
|--|---------|---------|
| esigibili entro l'esercizio successivo | 30.110  | 23.031  |
| esigibili oltre l'esercizio successivo | 203.322 | 261.280 |
| Totale debiti                          | 233.432 | 284.311 |
| E) Ratei e risconti                    | 1.258   | 1.258   |
| Totale passivo                         | 116.195 | 153.866 |
|  | 2024    | 2023    |

**Conto economico micro**
**2024**
**2023**
**Conto economico**
**A) Valore della produzione**

|  |        |         |
|--|--------|---------|
| 1) ricavi delle vendite e delle prestazioni  | 0      | 2.459   |
| <b>2), 3) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti e dei lavori in corso su ordinazione</b> |        |         |
| 2) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti e dei lavori in corso su ordinazione            |        |         |
| 2) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti   |        |         |
| 3) variazioni dei lavori in corso su ordinazione   |        |         |
| 4) incrementi di immobilizzazioni per lavori interni   |        |         |
| <b>5) altri ricavi e proventi</b>  |        |         |
| contributi in conto esercizio  |        |         |
| altri  | 36.001 | 284.746 |
| Totale altri ricavi e proventi   | 36.001 | 284.746 |
| Totale valore della produzione   | 36.001 | 287.205 |

**B) Costi della produzione**

|  |        |         |
|--|--------|---------|
| 6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci   |        |         |
| 7) per servizi   | 2.875  | 10.057  |
| 8) per godimento di beni di terzi  |        |         |
| <b>9) per il personale</b>   |        |         |
| a) salari e stipendi   |        |         |
| b) oneri sociali   |        |         |
| <b>c), d), e) trattamento di fine rapporto, trattamento di quiescenza, altri costi del personale</b>                     |        |         |
| c), d), e) trattamento di fine rapporto, trattamento di quiescenza, altri costi del personale                            |        |         |
| c) trattamento di fine rapporto  |        |         |
| d) trattamento di quiescenza e simili  |        |         |
| e) altri costi   |        |         |
| Totale costi per il personale  |        |         |
| <b>10) ammortamenti e svalutazioni</b>   |        |         |
| <b>a), b), c) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali e materiali, altre svalutazioni delle immobilizzazioni</b> |        |         |
| a), b), c) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali e materiali, altre svalutazioni delle immobilizzazioni        | 5.871  | 5.987   |
| a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali   |        |         |
| b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali   | 5.871  | 5.987   |
| c) altre svalutazioni delle immobilizzazioni   |        |         |
| d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide                                |        |         |
| Totale ammortamenti e svalutazioni   | 5.871  | 5.987   |
| 11) variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci   |        |         |
| 12) accantonamenti per rischi  |        |         |
| 13) altri accantonamenti   |        |         |
| 14) oneri diversi di gestione  | 715    | 40.783  |
| Totale costi della produzione  | 9.461  | 56.827  |
| Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)   | 26.540 | 230.378 |

**C) Proventi e oneri finanziari**

|   |  |  |
|---|--|--|
| <b>15) proventi da partecipazioni</b>                 |  |  |
| da imprese controllate                                |  |  |
| da imprese collegate                                  |  |  |
| da imprese controllanti                               |  |  |
| da imprese sottoposte al controllo delle controllanti |  |  |
| altri   |  |  |
| Totale proventi da partecipazioni                     |  |  |
| <b>16) altri proventi finanziari</b>                  |  |  |

|   |        |         |
|---|--------|---------|
| <b>a) da crediti iscritti nelle immobilizzazioni</b>  |        |         |
| da imprese controllate  |        |         |
| da imprese collegate  |        |         |
| da imprese controllanti   |        |         |
| da imprese sottoposte al controllo delle controllanti   |        |         |
| altri   |        |         |
| Totale proventi finanziari da crediti iscritti nelle immobilizzazioni   |        |         |
| <b>b), c) da titoli iscritti nelle immobilizzazioni che non costituiscono partecipazioni e da titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni</b> |        |         |
| b), c) da titoli iscritti nelle immobilizzazioni che non costituiscono partecipazioni   |        |         |
| b) da titoli iscritti nelle immobilizzazioni che non costituiscono partecipazioni   |        |         |
| c) da titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni   |        |         |
| <b>d) proventi diversi dai precedenti</b>   |        |         |
| da imprese controllate  |        |         |
| da imprese collegate  |        |         |
| da imprese controllanti   |        |         |
| da imprese sottoposte al controllo delle controllanti   |        |         |
| altri   |        |         |
| Totale proventi diversi dai precedenti  |        |         |
| Totale altri proventi finanziari  |        |         |
| <b>17) interessi e altri oneri finanziari</b>   |        |         |
| verso imprese controllate   |        |         |
| verso imprese collegate   |        |         |
| verso imprese controllanti  |        |         |
| verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti  |        |         |
| altri   | 5.312  | 2.126   |
| Totale interessi e altri oneri finanziari   | 5.312  | 2.126   |
| 17-bis) utili e perdite su cambi  |        |         |
| Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)  | -5.312 | -2.126  |
| <b>D) Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie</b>  |        |         |
| <b>18) rivalutazioni</b>  |        |         |
| a) di partecipazioni  |        |         |
| b) di immobilizzazioni finanziarie che non costituiscono partecipazioni   |        |         |
| c) di titoli iscritti all'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni  |        |         |
| di attività finanziarie per la gestione accentrata della tesoreria  |        |         |
| Totale rivalutazioni  |        |         |
| <b>19) svalutazioni</b>   |        |         |
| a) di partecipazioni  |        |         |
| b) di immobilizzazioni finanziarie che non costituiscono partecipazioni   |        |         |
| c) di titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni   |        |         |
| di attività finanziarie per la gestione accentrata della tesoreria  |        |         |
| Totale svalutazioni   |        |         |
| Totale delle rettifiche di valore di attività e passività finanziarie (18 - 19)   |        |         |
| Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)   | 21.228 | 228.252 |
| <b>20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate</b>   |        |         |
| imposte correnti  | 8.021  | 3.298   |
| imposte relative a esercizi precedenti  |        |         |
| imposte differite e anticipate  |        |         |
| proventi (oneri) da adesione al regime di consolidato fiscale / trasparenza fiscale   |        |         |
| Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate   | 8.021  | 3.298   |
| 21) Utile (perdita) dell'esercizio  | 13.207 | 224.954 |

Il sottoscritto Perito Estimatore - a fonte di specifica richiesta indirizzata alla Società e

mediante autonome acquisizioni - ha utilizzato ai fini dello svolgimento dell'incarico anche la seguente documentazione:

- a) bilanci in forma analitica relativi agli esercizi 2022, 2023 e 2024;
- b) bilanci depositati al registro imprese degli anni 2019, 2020, 2021 e 2024;
- c) situazione contabile aggiornata al 31.12.2025;
- d) registro beni ammortizzabili aggiornato all'esercizio 2025;
- e) registri iva dell'anno 2025;
- f) libro verbali amministratore unico;
- g) libro verbali assemblee dei soci;
- h) libro giornale anno 2020;
- i) partitari anno 2020;
- j) libro giornale anno 2023;
- k) partitari anno 2023;
- l) partitari anno 2025;
- m) Rapporto di valutazione immobiliare dell'Arch. Massimo Roveglia;
- n) risultanze catastali ed ipotecarie degli immobili di proprietà con relative visure;
- o) certificato unico debiti tributari rilasciato dall'Agenzia delle Entrate;
- p) elenco cartelle ed avvisi elaborato dall'Agenzia Entrate-Riscossione in data 02.02.2026;
- q) situazione dei debiti tributari comunali rilasciata dal Comune di Marcara (MN) in data 04.02.2026;
- r) modifica del contratto d'affitto d'azienda in data 29 luglio 2022.

### **3. I CRITERI ANALITICI DI STIMA**

#### **3.1. CONSIDERAZIONI GENERALI**

Secondo la dottrina e la prassi professionale più consolidata, la scelta del metodo di valutazione è funzione della finalità della stima della realtà oggetto di

valutazione, della tipologia di azienda e degli indicatori che, meglio di altri, permettono di stimarne il valore.

In termini generali, i metodi di valutazione esprimono talune caratteristiche comuni di rilievo assoluto, e principalmente quelle della credibilità-affidabilità, della coerenza, della continuità, della dimostrabilità-verificabilità e dell'efficienza.

Le metodologie di valutazione sono molteplici e sono riconducibili alle seguenti fattispecie:

- i criteri economici analitici e sintetici (metodo patrimoniale; metodo reddituale; metodo misto patrimoniale-reddituale; metodo finanziario);
- i criteri di mercato (metodo dei multipli di mercato di aziende comparabili, metodo delle transazioni comparabili, metodi empirici).

La scelta dei metodi e dei criteri di valutazione da applicare nel caso di specie è stata dunque effettuata tenendo conto:

- delle finalità della valutazione;
- della natura e delle caratteristiche dell'azienda oggetto di valutazione;
- delle condizioni operative del settore;
- dell'ambito geografico;
- della disponibilità dei dati.

Per stimare il valore di "Tenderly S.r.l. con socio unico" il Perito Estimatore ritiene che il metodo di valutazione più idoneo a rappresentare il valore economico della stessa sia il **metodo del patrimonio netto rettificato** in considerazione di quanto segue:

- a) l'attivo è principalmente rappresentato da un complesso aziendale, composto da un complesso immobiliare e da beni mobili strumentali, che risulta affittato a terzi tramite contratto d'affitto d'azienda;
- b) il passivo, visto il deficit patrimoniale di circa 147 mila euro emergente dai dati

contabili al 31.12.2025, è assai consistente ed è nei confronti di Agenzia delle Entrate-Riscossione (per lo più oggetto di rateizzazione fino al 30.11.2027) e verso una banca (anch'esso oggetto di rateizzazione);

- c) i canoni mensili d'affitto d'azienda sono di entità tale da non generare flussi in entrata in grado di far fronte ai piani di rientro previsti per le passività aziendali; il rispetto dei piani di rientro fino al 31.12.2025 è stato possibile soprattutto grazie all'incasso dei crediti vantati verso l'amministratore unico che a tale data risultano però praticamente azzerati (residuo di euro 200);
- d) l'amministratore unico non è tenuto ad effettuare ulteriori versamenti personali nelle casse sociali per far fronte alle scadenze dei piani di rientro con l'Agenzia delle Entrate-Riscossione e con la banca; a ciò si aggiunge che nessun apporto di mezzi finanziari potrà derivare dall'unico socio, in quanto sottoposto nel 2025 a procedura di Liquidazione Giudiziale da parte del Tribunale di Mantova;
- e) l'unica ipotesi dunque percorribile per far fronte alle passività aziendali appare essere quella del realizzo in tempi brevi del valore ottenibile dal complesso aziendale (composto da un complesso immobiliare e da beni mobili strumentali), seppur gravato da un contratto d'affitto d'azienda avente naturale scadenza 29 luglio 2032 che potrebbe limitarne la commerciabilità e di conseguenza il valore di realizzo.

### **3.2. IL METODO PATRIMONIALE RETTIFICATO**

Il metodo patrimoniale consente di giungere alla valutazione del capitale economico della Società tramite la rideterminazione a valori correnti di tutti gli elementi attivi e passivi del patrimonio aziendale.

Il valore dell'azienda (W) corrisponde al valore del patrimonio netto rettificato (K) a valori correnti, in base alla seguente formula:

W=K

Tale metodo, che ha il pregio di consentire una stima del patrimonio aziendale oggettiva e riscontrabile, si caratterizza per la stima analitica a valori correnti di sostituzione:

- 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.

L'utilizzo del metodo patrimoniale rettificato evidenzia i seguenti pregi:

- è un metodo semplice ed oggettivo;
- è basato su dati contabili;
- è adatto per valutare realtà aziendali con poche attività immateriali, come holding pure o società immobiliari.

Con questo metodo si parte dal bilancio d'esercizio o da una più recente situazione economico patrimoniale, individuando le singole attività e passività e poi si rettificano i valori iscritti per riflettere i valori correnti di mercato; in particolare per il caso in esame verranno utilizzati i seguenti criteri di valutazione:

- Immobilizzazioni: vengono valutate al valore di mercato;
- Crediti: vengono valutati al valore nominale, a meno che non si tratti di crediti inesigibili;
- Debiti: sono valutati al loro valore di presunta estinzione (nominale o attuale), rettificando eventuali passività non adeguate, per riflettere l'effettiva onerosità al momento della valutazione;
- Fondi rischi ed oneri: vengono stanziati per rappresentare passività di

natura determinata, certe o probabili, con data di sopravvenienza o ammontare indeterminati.

#### 4. VALUTAZIONE DELLA SOCIETA' TENDERLY S.R.L.

##### 4.1. VALUTAZIONE TRAMITE METODO PATRIMONIALE

##### RETTIFICATO

Per meglio analizzare la situazione patrimoniale della "Tenderly S.r.l. con socio unico" nella tabella seguente vengono raffrontate le situazioni patrimoniali analitiche relative al bilancio 2023, al bilancio 2024 ed alla situazione contabile riferita al 31 dicembre 2025 (si veda **allegato 4** alla presente - Bilancio analitico 2023, si veda **allegato 5** alla presente - Bilancio analitico 2024, si veda **allegato 6** alla presente - Situazione contabile al 31.12.2025)

| <b>A T T I V I T A'</b>               | <b>31.12.2023</b>  | <b>31.12.2024</b>  | <b>31.12.2025</b>  |
|---------------------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| - <b>CASSA</b>                        | <b>3.447,07 €</b>  | <b>3.447,07 €</b>  | <b>3.500,95 €</b>  |
| CASSA CONTANTI                        | 3.447,07 €         | 3.447,07 €         | 3.500,95 €         |
| - <b>BANCHE C/C</b>                   | <b>145,16 €</b>    | <b>137,94 €</b>    | <b>62,80 €</b>     |
| BANCA POPOLARE DI SONDRIO             | 145,16 €           | 137,94 €           | 0,00 €             |
| BANCA REVOLUT BUSINESS                | 0,00 €             | 0,00 €             | 62,80 €            |
| - <b>CLIENTI</b>                      | <b>6.100,00 €</b>  | <b>4.392,00 €</b>  | <b>0,00 €</b>      |
| LA FENICE                             | 6.100,00 €         | 4.392,00 €         | 0,00 €             |
| - <b>ERARIO C/IMPOSTE</b>             | <b>694,00 €</b>    | <b>0,00 €</b>      | <b>0,00 €</b>      |
| IRES C/CREDITO                        | 694,00 €           | 0,00 €             | 0,00 €             |
| - <b>CREDITI DIVERSI</b>              | <b>83.685,79 €</b> | <b>54.293,21 €</b> | <b>99.866,87 €</b> |
| CREDITI A BREVE T, VERSO TERZI        | 0,00 €             | 15.000,00 €        | 0,00 €             |
| CREDITI M/L LOGISTICA FERRARI         | 0,00 €             | 0,00 €             | 99.666,87 €        |
| CREDITI M/L V/TERZI                   | 83.685,79 €        | 36.243,21 €        | 200,00 €           |
| DEBITORI DIVERSI                      | 0,00 €             | 3.050,00 €         | 0,00 €             |
| - <b>RETTIFICHE ATTIVE DI BILANCI</b> | <b>2,46 €</b>      | <b>2,46 €</b>      | <b>2,78 €</b>      |
| RISCONTI ATTIVI A BREVE               | 2,46 €             | 2,46 €             | 2,78 €             |
| - <b>TERRENI E FABBRICATI</b>         | <b>34.690,76 €</b> | <b>31.485,31 €</b> | <b>28.279,86 €</b> |
| FABBRICATI CIVILI                     | 213.696,53 €       | 213.696,53 €       | 213.696,53 €       |



|   |                     |                     |                     |
|---|---------------------|---------------------|---------------------|
| <b>- DEBITI A MEDIO/LUNGO TERMINE</b>   | <b>261.279,79 €</b> | <b>203.321,51 €</b> | <b>279.092,61 €</b> |
| DEBITI V/MANTOVA AMBIENTE               | 10.926,24 €         | 1.680,96 €          | 1.680,96 €          |
| DEBITI TRIB ROTTAMAZIONE QUATE          | 193.935,68 €        | 144.056,08 €        | 95.130,78 €         |
| DEPOSITI CAUZIONALI RICEVUTI            | 11.500,00 €         | 11.500,00 €         | 11.500,00 €         |
| DEBITI BCC AGROBS LOGISTICA             | 0,00 €              | 0,00 €              | 54.785,86 €         |
| DEBITI TRIBUTARI IMU 2017               | 4.483,55 €          | 1.793,87 €          | 1.793,87 €          |
| DEBITO IVA ANNI PRECEDENTI              | 10.652,00 €         | 0,00 €              | 0,00 €              |
| DEBITO TRIBUTARI TASI                   | 0,00 €              | 0,00 €              | 1.767,54 €          |
| DEBITO IVA 2019                         | 0,00 €              | 10.368,61 €         | 0,00 €              |
| DEBITI TRIB IRES 2020 RATEIZZA          | 4.335,42 €          | 0,00 €              | 0,00 €              |
| DEBITI TRIB IRES 2020                   | 0,00 €              | 3.650,87 €          | 3.650,87 €          |
| DEBITI TRIB IVA 2018                    | 10.095,59 €         | 0,00 €              | 12.111,42 €         |
| DEBITI IVA 2019                         | 0,00 €              | 13.357,43 €         | 6.118,40 €          |
| DEBITI IRES 2019                        | 0,00 €              | 7.766,78 €          | 6.606,25 €          |
| DEBITI IVA 1 TRIMESTRE 2020             | 0,00 €              | 1.511,52 €          | 1.511,52 €          |
| DEBITI IVA 3 TRIMESTRE 2023             | 0,00 €              | 1.715,94 €          | 2.028,01 €          |
| DEBITI IVA 4 TRIMESTRE 2023             | 0,00 €              | 0,00 €              | 2.520,98 €          |
| DEBITI IRES IRAP 2023                   | 0,00 €              | 2.827,24 €          | 2.827,24 €          |
| DEBITI IRES IRAP 2024                   | 0,00 €              | 0,00 €              | 8.021,00 €          |
| DEBITI IVA 1 TRIMESTRE 2024             | 0,00 €              | 1.564,65 €          | 1.564,65 €          |
| DEBITI IVA 2 TRIMESTRE 2024             | 0,00 €              | 0,00 €              | 2.324,60 €          |
| DEBITI IVA 3 TRIMESTRE 2024             | 0,00 €              | 0,00 €              | 2.795,09 €          |
| DEBITI IVA 4 TRIMESTRE 2024             | 0,00 €              | 0,00 €              | 1.980,00 €          |
| DEBITI 770-2022 (2021 LA)               | 0,00 €              | 826,88 €            | 826,88 €            |
| DEBITI 770-2025 (2024 LA)               | 0,00 €              | 0,00 €              | 235,60 €            |
| DEBITI 770-2023 (2022 LA)               | 0,00 €              | 0,00 €              | 767,60 €            |
| DEBITI V/AQA SRL EX TEA ACQUE           | 4.904,76 €          | 700,68 €            | 700,68 €            |
| DEBITI TRIBUTARI IMU 2018-2025          | 0,00 €              | 0,00 €              | 55.842,81 €         |
| DEBITI TRIB IRES 2018 RATEIZZA          | 8.550,76 €          | 0,00 €              | 0,00 €              |
| DEBITI TRIB IVA 1 T 2020 RATEI          | 1.794,93 €          | 0,00 €              | 0,00 €              |
| DEBITI TRIBUTARI CCIAA 2020             | 100,86 €            | 0,00 €              | 0,00 €              |
| <b>- RETTIFICHE PASSIVE DI BILANCIO</b> | <b>4.793,90 €</b>   | <b>2.298,07 €</b>   | <b>1.258,07 €</b>   |
| FATTURE DA RICEVERE                     | 3.535,84 €          | 1.040,00 €          | 0,00 €              |
| RISCONTI PASS. A BREVE                  | 1.258,06 €          | 1.258,07 €          | 1.258,07 €          |

|                                    |                     |                     |                     |
|------------------------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| <b>- CAPITALE E RISERVE</b>        | <b>-338.705,00</b>  | <b>-113.750,54</b>  | <b>-118.496,17</b>  |
|                                    | €                   | €                   | €                   |
| CAPITALE SOCIALE                   | 93.000,00 €         | 93.000,00 €         | 93.000,00 €         |
| RISERVA LEGALE                     | 2.234,99 €          | 6.734,07 €          | 6.734,07 €          |
| RISERVA STATUTARIA                 | 52.027,44 €         | 272.482,82 €        | 267.737,19 €        |
| DEFICIT PATRIMONIALE               | -485.967,43 €       | -485.967,43 €       | -485.967,43 €       |
| <b>- RISULTATI PORTATI A NUOVO</b> | <b>-17.952,07 €</b> | <b>-17.952,07 €</b> | <b>0,00 €</b>       |
| PERDITE PORTATE A NUOVO            | -17.952,07 €        | -17.952,07 €        | 0,00 €              |
| <b>TOTALE PASSIVITA'</b>           | <b>-71.087,53 €</b> | <b>102.987,50 €</b> | <b>179.831,31 €</b> |
| <b>RISULTATO D'ESERCIZIO</b>       | <b>224.954,46 €</b> | <b>13.206,44 €</b>  | <b>-28.347,84 €</b> |
| <b>TOTALE A PAREGGIO</b>           | <b>153.866,93 €</b> | <b>116.193,94 €</b> | <b>151.483,47 €</b> |

Per una miglior comprensione di quanto sopra riportato, il Perito Estimatore ritiene doveroso precisare quanto segue circa la natura e le origini di alcune voci presenti nelle situazioni contabili:

- Voce deficit patrimoniale presente nel patrimonio netto della società per euro -485.967,43; tale posta trae origine da una scrittura contabile datata 17 agosto 2020, con causale rilevazione debiti tributari al 31.12.2020, in dare il conto “deficit patrimoniale” per euro 485.967,43 e come contropartita in avere il conto “debiti tributari”.
- Voce sopravvenienze attive non imponibili presente nel conto economico dell’esercizio 2023 per euro 248.745,51; tale posta trae origine da una scrittura contabile datata 28 agosto 2023, con causale rilevata sopravvenienza per definizione agevolata, in dare il conto “debiti tributari rottamazione quater” per euro 248.745,41 e come contropartita in avere il conto “sopravvenienze attive non imponibili”.

Al fine di procedere alla valutazione della “Tenderly S.r.l. con socio unico” alla “Data di Riferimento”, il sottoscritto Perito Estimatore ha quindi preso in considerazione i dati patrimoniali emergenti dalla situazione contabile al 31 dicembre 2025 ed ha operato le rettifiche di seguito illustrate.

#### **CASSA**

Viene confermato l'importo di **euro 3.500,95** riferito alle disponibilità di cassa presenti nella situazione contabile al 31 dicembre 2025.

#### **BANCHE C/C**

Viene confermato l'importo di **euro 62,80** riferito al saldo di conto corrente bancario presente nella situazione contabile al 31 dicembre 2025.

#### **CREDITI DIVERSI**

I crediti diversi vengono valutati in **euro 200,00** (relativi al credito residuo vantato nei confronti dell'amministratore unico \_\_\_\_\_), a fronte della integrale svalutazione del credito vantato verso la \_\_\_\_\_", di euro 99.666,87 in considerazione del fatto che la stessa nel 2025 ha visto la dichiarazione della Liquidazione Giudiziale da parte del Tribunale di Mantova.

#### **RISCONTI ATTIVI**

Viene azzerato l'importo di euro 2,78 dei risconti attivi presenti nella situazione contabile al 31 dicembre 2025.

#### **IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI**

Nella situazione contabile al 31 dicembre 2025 non risultano iscritte immobilizzazioni immateriali.

Il sottoscritto Perito Estimatore, in considerazione delle caratteristiche del complesso aziendale affittato a terzi e delle pattuizioni previste nel relativo contratto d'affitto d'azienda, ritiene di non dover procedere ad una autonoma determinazione del valore dell'avviamento o di altri cosiddetti "intangibles" ad incremento del patrimonio netto contabile; gli stessi infatti possono essere considerati già inclusi nel valore che verrà attribuito alle componenti immobiliari e ai beni strumentali che lo compongono.

#### **BENI IMMOBILI**

Nella situazione contabile al 31 dicembre 2025 i beni immobili, tutti rientranti nel perimetro del contratto d'affitto d'azienda, sono rappresentati da fabbricati così identificati:

- Fabbricati civili, costituiti da cinque appartamenti siti nel Comune di Marcaria (MN) in Strada Laghetto n.16 Fraz. Ospitaletto così individuati catastalmente (si veda **allegato 7** alla presente):

- Proprietà per 1/1 Comune di Marcaria foglio 30 particella 120 sub. 3 categoria A3 classe 2 consistenza 3,5 vani rendita euro 168,11;
- Proprietà per 1/1 Comune di Marcaria foglio 30 particella 121 sub. 4 categoria A3 classe 2 consistenza 3,5 vani rendita euro 168,11;
- Proprietà per 1/1 Comune di Marcaria foglio 30 particella 121 sub. 5 categoria A3 classe 2 consistenza 3,5 vani rendita euro 168,11;
- Proprietà per 1/1 Comune di Marcaria foglio 30 particella 121 sub. 6 categoria A3 classe 2 consistenza 3,5 vani rendita euro 168,11;
- Proprietà per 1/1 Comune di Marcaria foglio 30 particella 121 sub. 7 categoria A3 classe 2 consistenza 3,5 vani rendita euro 168,11.

Tali fabbricati hanno un valore contabile residuo di euro 28.279,86 (costo storico di euro 213.696,53 meno fondo ammortamento di euro 185.416,67).

- Fabbricati industriali, costituiti da un immobile destinato a spettacoli, sito nel Comune di Marcaria (MN) in Strada Laghetto n.14 Fraz. Ospitaletto così individuato catastalmente (si veda **allegato 7** alla presente):

- Proprietà per 1/1 Comune di Marcaria foglio 30 particella 118 categoria D3 rendita euro 7.204,57.

Tale fabbricato ha un valore contabile residuo pari a zero (costo storico di euro 317.722,20 meno fondo ammortamento di euro 317.722,20).

Il sottoscritto Perito Estimatore ai fini della valutazione dei suddetti beni immobili

di proprietà ha potuto disporre della perizia giurata denominata “Rapporto di valutazione immobiliare” in data 23 giugno 2021 dall’Arch. Massimo Rovaglia (si veda **allegato 8** alla presente), avente come data di riferimento della valutazione il 30.12.2020.

L’elaborato peritale fornisce, oltre ai criteri di valutazione adottati, una precisa descrizione dei beni immobili che consente al sottoscritto, vista anche la presenza del contratto d’affitto d’azienda, ai fini della presente valutazione di non effettuare alcun sopralluogo all’interno dei beni immobili.

Il valore di realizzo degli stessi alla data del 30.12.2020, come indicato dall’Arch. Massimo Rovaglia, era pari a complessivi euro 270.372,02 dopo aver effettuato un deprezzamento pari a 1/3 ai fini della quantificazione del suddetto valore.

Il sottoscritto, esaminati i contenuti del suddetto elaborato peritale e fatte le opportune verifiche ipocatastali, tenuto conto sia del tempo intercorso dalla data di riferimento sia del fatto che i suddetti beni fanno parte del complesso aziendale concesso in affitto d’azienda fino al luglio 2032, ritiene di eseguire la sottoesposta valutazione sintetica degli stessi:

- n.5 Appartamenti: sup. commerciale mq. 350,07 x €/mq. 350,00 = **euro 122.000,00** (arrotondato); con la precisazione che il suddetto valore al mq è inferiore al valore medio OMI per abitazioni di tipo economico.

- immobile per spettacoli: sup. commerciale mq. 634,00 x € 375,00 = € 238.000,00 (arrotondato); con la precisazione che il suddetto valore al mq è un valore medio tra il minimo OMI per unità commerciali (€/mq. 500,00) e per unità produttive (€/mq. 250,00).

Tuttavia in relazione al suddetto immobile per spettacoli il sottoscritto ritiene di dover eseguire una svalutazione, individuata forfettariamente in una percentuale pari al 25% del valore sopra esposto, in considerazione della particolare

destinazione d'uso, della presenza del contratto d'affitto d'azienda e del contesto ubicativo che di certo non favoriscono la compravendita di immobili di questa tipologia.

Il valore di tale immobile ammonta così ad **euro 178.500,00**.

Si precisa che dalle ispezioni ipotecarie relative ai suddetti immobili (**allegato 7** alla presente) risulta una trascrizione contro del 21 agosto 2024 derivante da verbale di pignoramento immobili, di cui si dirà in seguito nel paragrafo relativo a debiti a breve termine nei confronti di Banca di Credito Cooperativo Agrobresciano.

#### **ALTRE IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI**

Nella situazione contabile al 31 dicembre 2025 le altre immobilizzazioni materiali rappresentate da beni mobili, anch'esse rientranti nel perimetro aziendale affittato, evidenziano un valore contabile netto di euro 19.770,21; trattasi di impianti generici e specifici, attrezzature, macchine elettroniche ufficio, mobili e arredi. Analizzando il registro dei beni ammortizzabili (si veda **allegato 9** alla presente - Registro beni ammortizzabili) si è potuto riscontrare l'anzianità degli stessi ed in assenza di diverse informazioni appare corretto attribuire alle stesse un valore non superiore al netto contabile di **euro 19.770,21**, che viene pertanto confermato.

#### **ERARIO C/IVA**

Viene confermato l'importo di **euro 8.032,64** del debito iscritto nella situazione contabile al 31 dicembre 2025.

#### **ERARIO C/RITENUTE**

Viene confermato l'importo di **euro 200,00** del debito iscritto nella situazione contabile al 31 dicembre 2025.

#### **DEBITI A BREVE TERMINE**

Viene confermato l'importo di **euro 9.744,16** del fondo imposte presente nella

situazione contabile al 31 dicembre 2025.

**DEBITI A MEDIO LUNGO TERMINE**

Nella situazione contabile al 31 dicembre 2025 i debiti a medio lungo termine ammontano ad euro 279.092,61 e sono rappresentati da:

|   |                   |
|---|-------------------|
| debiti v/Mantova ambiente                       | 1.680,96          |
| depositi cauzionali ricevuti                    | 11.500,00         |
| debiti Bcc. Agrobs logistica                    | 54.785,86         |
| debiti v/aqua srl ex Tea acque                  | 700,68            |
| debiti tributari vari (erariali, comunale ecc.) | 210.425,11        |
| <b>Totale</b>                                   | <b>279.092,61</b> |

Analizzando il certificato unico debiti tributari rilasciato dall’Agenzia delle Entrate (si veda **allegato 10** alla presente - Certificato unico debiti tributari elaborato dall’Agenzia delle Entrate in data 29.01.2026 ed elenco cartelle ed avvisi elaborato dall’Agenzia Entrate-Riscossione in data 02.02.2026) e la situazione dei debiti tributari comunali rilasciata dal Comune di Marcaria (MN) (si veda **allegato 11** alla presente - Situazione debitoria rilasciata dal Comune di Marcaria (MN) in data 04.02.2026), il Perito Estimatore ritiene doveroso rettificare in complessive **euro 285.203,28** l’importo dei debiti a medio e lungo termine che risulta così formato:

|  |                        |
|--|------------------------|
| debiti v/Mantova ambiente              | 1.680,96               |
| depositi cauzionali ricevuti           | 11.500,00              |
| debiti Bcc. Agrobs                     | 54.785,86              |
| debiti v/aqua srl ex Tea acque         | 700,68                 |
| carichi pendenti comune di Marcaria    | 60.356,47              |
| carichi pendenti Agenzia delle Entrate | 156.179,31             |
| <b>Totale</b>                          | <b>euro 285.203,28</b> |

Per quanto riguarda il debito residuo di € 54.785,86 verso BCC Agrobresciano, il

sottoscritto è stato informato del fatto che è stato notificato alla Società in data 12/03/2025 un provvedimento, nell'ambito della procedura esecutiva n. 168/2024 promossa da Banca di Credito Cooperativo Agrobresciano, con il quale è stata concessa la conversione del pignoramento immobiliare; il provvedimento in particolare stabilisce che, in sostituzione dell'immobile pignorato, la somma dovuta al creditore è da corrispondere in 48 rate mensili di pari importo, ciascuna pari a Euro 1.763,89.

#### RETTIFICHE PASSIVE DI BILANCIO

Viene confermato l'importo di **euro 1.258,07** dei risconti passivi presente nella situazione contabile al 31 dicembre 2025.

#### FONDI RISCHI ED ONERI

Il Perito Estimatore, ai fini della presente valutazione, ritiene opportuno stanziare i seguenti fondi rischi ed oneri.

A) Fondo imposte latenti di **euro 75.949,00** calcolato sui plusvalori latenti delle voci dell'attivo come segue:

Plusvalenza latente sul valore di n.5 appartamenti euro 93.720,14;

Plusvalenza latente sul valore dell'immobile strumentale euro 178.500,00;

Totale plusvalenze latenti euro 272.220,14;

Fondo imposte latenti IRES ed IRAP euro 75.949,00 ( $272.220,14 \times 27,9\%$  (Ires 24% + Irap 3,9%) = 75.949,42).

B) Fondo oneri futuri per sanzioni ed interessi relativi ai debiti comunali ed erariali scaduti, ma per i quali non sono ancora stati notificati i relativi avvisi di accertamento e quindi nella situazione contabile sono considerati solo per il valore nominale; s ritiene congrua una stima di **euro 9.000,00** per sanzioni ed interessi sui mancati versamenti a titolo di IMU verso il comune di Marcaria (MN) e di **euro 3.000,00** per sanzioni ed interessi sui mancati versamenti erariali.

C) Da ultimo il sottoscritto Perito Estimatore ritiene doveroso evidenziare il rischio che

dopo il 31.12.2025 si verifichi l'assai probabile interruzione di versamenti nelle casse sociali da parte dell'amministratore unico; la conseguenza immediata sarebbe, vista l'insufficienza delle entrate derivante dai canoni d'affitto d'azienda (peraltro anch'esse aleatorie), il mancato pagamento di alcune rate della cosiddetta "rottamazione quater", che comporterebbe un forte peggioramento del passivo dovuto a:

- Decadenza automatica: si perdono le agevolazioni (sconto su sanzioni e interessi) se la rata non è pagata entro la scadenza o i 5 giorni di tolleranza;
- Ripristino del debito: l'intero importo originario, comprensivo di sanzioni e interessi di mora, torna esigibile;
- Azioni di riscossione: l'Agenzia delle Entrate-Riscossione riprende le procedure di recupero, come fermi amministrativi, ipoteche e pignoramenti;
- Pagamenti parziali: se si paga meno del dovuto, la rata è considerata non pagata;
- Acconti: le somme versate fino alla data di decadenza vengono considerate come acconto sul totale del debito, non più come rateizzazione agevolata.

Ne deriverebbe con ogni probabilità un maggior passivo almeno pari ad 248 mila euro, importo pari alla sopravvenienza attiva registrata in contabilità nel 2023 in sede di adesione alla rottamazione.

#### TOTALI RETTIFICHE OPERATE DAL PERITO ESTIMATORE

Di seguito vengono riepilogate le rettifiche di valore sopra illustrate, positive per complessive € 78.490,82, rispetto alla situazione contabile al 31 dicembre 2025 di "Tenderly S.r.l. con socio unico":

#### RETTIFICHE AL 31 DICEMBRE 2025

|                               |                 |
|-------------------------------|-----------------|
| Crediti diversi               | euro -99.666,87 |
| Rettifiche attive di bilancio | euro -2,78      |
| Terreni e fabbricati          | euro 272.220,14 |

Debiti a medio lungo termine

euro -6.110,67

Fondi rischi ed oneri

Euro -87.949,00

**TOTALE**

**euro 78.490,82**

Di seguito viene riprodotta la situazione patrimoniale al 31 dicembre 2025 con le suddette rettifiche effettuate dal Perito Estimatore e con la conseguente situazione patrimoniale rettificata al 31 dicembre 2025:

| A T T I V I T A'                | 31.12.2025  | RETTIFICHE  | PN RETTIFICATO AL 31.12.2025 |
|---------------------------------|-------------|-------------|------------------------------|
| - CASSA                         | 3.500,95    | 0,00        | 3.500,95                     |
| CASSA CONTANTI                  | 3.500,95    | 0,00        | 3.500,95                     |
| - BANCHE C/C                    | 62,80       | 0,00        | 62,80                        |
| BANCA REVOLUT BUSINESS          | 62,80       | 0,00        | 62,80                        |
| - CREDITI DIVERSI               | 99.866,87   | -99.666,87  | 200,00                       |
| CREDITI M/L LOGISTICA FERRARI   | 99.666,87   | -99.666,87  | 0,00                         |
| CREDITI M/L V/TERZI             | 200,00      | 0,00        | 200,00                       |
| - RETTIFICHE ATTIVE DI BILANCI  | 2,78        | -2,78       | 0,00                         |
| RISCONTI ATTIVI A BREVE         | 2,78        | -2,78       | 0,00                         |
| - TERRENI E FABBRICATI          | 28.279,86   | 272.220,14  | 300.500,00                   |
| FABBRICATI CIVILI               | 213.696,53  | -91.696,53  | 122.000,00                   |
| FABBRICATI INDUSTRIALI          | 317.722,20  | -139.222,20 | 178.500,00                   |
| F.DO AMM. FABBRICATI CIVILI     | -           | 185.416,67  | 0,00                         |
| F.DO AMM. FABBRICATI IND.LI     | -           | 317.722,20  | 0,00                         |
| - IMPIANTI E MACCHINARI         | 18.936,28   | 0,00        | 18.936,28                    |
| IMPIANTI GENERICI               | 55.595,80   | 0,00        | 55.595,80                    |
| IMPIANTI SPECIFICI              | 264.759,43  | 0,00        | 264.759,43                   |
| F.DO AMM. IMPIANTI GENERICI     | -36.659,52  | 0,00        | -36.659,52                   |
| F.DO AMM. IMPIANTI SPECIFICI    | -264.759,43 | 0,00        | -264.759,43                  |
| - ATTREZZATURE                  | 833,93      | 0,00        | 833,93                       |
| ATTREZZATURA VARIA E MINUTA     | 33.912,31   | 0,00        | 33.912,31                    |
| MOBILI E ARREDI                 | 75.256,96   | 0,00        | 75.256,96                    |
| MACCHINE ELETTR. UFFICIO        | 9.490,79    | 0,00        | 9.490,79                     |
| F.DO AMM. ATTREZZ. VARIA/MINUTA | -33.912,31  | 0,00        | -33.912,31                   |
| F.DO AMM. MOBILI E ARREDI       | -74.423,03  | 0,00        | -74.423,03                   |
| F.DO AMM. MACCH. ELETTRONICHE   | -9.490,79   | 0,00        | -9.490,79                    |

**TOTALE ATTIVITA'** **151.483,47** **172.550,49** **324.033,96**

|                                | 31.12.2025 | RETIFICHE | PN RETTIFICATO AL 31.12.2025 |
|--------------------------------|------------|-----------|------------------------------|
| <b>P A S S I V I T A'</b>      |            |           |                              |
| - ERARIO C/IVA                 | 8.032,64   | 0,00      | 8.032,64                     |
| ERARIO C/IVA                   | 8.032,64   | 0,00      | 8.032,64                     |
| - ERARIO C/RITENUTE            | 200,00     | 0,00      | 200,00                       |
| ERARIO C/RIT LAV AUTONOMO      | 200,00     | 0,00      | 200,00                       |
| - DEBITI A BREVE TERMINE       | 9.744,16   | 0,00      | 9.744,16                     |
| F.DO IMPOSTE/TASSE TASSATO     | 9.744,16   | 0,00      | 9.744,16                     |
| - DEBITI A MEDIO/LUNGO TERMINE | 279.092,61 | 6.110,67  | 285.203,28                   |
| DEBITI V/MANTOVA AMBIENTE      | 1.680,96   | 0,00      | 1.680,96                     |
| DEBITI TRIB ROTTAMAZIONE QUATE | 95.130,78  | 0,00      | 95.130,78                    |
| DEPOSITI CAUZIONALI RICEVUTI   | 11.500,00  | 0,00      | 11.500,00                    |
| DEBITI BCC AGROBS LOGISTICA    | 54.785,86  | 0,00      | 54.785,86                    |
| DEBITI TRIBUTARI IMU 2017      | 1.793,87   | 0,00      | 1.793,87                     |
| DEBITO TRIBUTARI TASI          | 1.767,54   | 0,00      | 1.767,54                     |
| DEBITI TRIB IRES 2020          | 3.650,87   | 0,00      | 3.650,87                     |
| DEBITI TRIB IVA 2018           | 12.111,42  | 0,00      | 12.111,42                    |
| DEBITI IVA 2019                | 6.118,40   | 0,00      | 6.118,40                     |
| DEBITI IRES 2019               | 6.606,25   | 0,00      | 6.606,25                     |
| DEBITI IVA 1 TRIMESTRE 2020    | 1.511,52   | 0,00      | 1.511,52                     |
| DEBITI IVA 3 TRIMESTRE 2023    | 2.028,01   | 0,00      | 2.028,01                     |
| DEBITI IVA 4 TRIMESTRE 2023    | 2.520,98   | 0,00      | 2.520,98                     |
| DEBITI IRES IRAP 2023          | 2.827,24   | 0,00      | 2.827,24                     |
| DEBITI IRES IRAP 2024          | 8.021,00   | 0,00      | 8.021,00                     |
| DEBITI IVA 1 TRIMESTRE 2024    | 1.564,65   | 0,00      | 1.564,65                     |
| DEBITI IVA 2 TRIMESTRE 2024    | 2.324,60   | 0,00      | 2.324,60                     |
| DEBITI IVA 3 TRIMESTRE 2024    | 2.795,09   | 0,00      | 2.795,09                     |
| DEBITI IVA 4 TRIMESTRE 2024    | 1.980,00   | 0,00      | 1.980,00                     |
| DEBITI 770-2022 (2021 LA)      | 826,88     | 0,00      | 826,88                       |
| DEBITI 770-2025 (2024 LA)      | 235,60     | 0,00      | 235,60                       |
| DEBITI 770-2023 (2022 LA)      | 767,60     | 0,00      | 767,60                       |
| DEBITI V/AQA SRL EX TEA ACQUE  | 700,68     | 0,00      | 700,68                       |
| DEBITI TRIBUTARI IMU 2018-2025 | 55.842,81  | 0,00      | 55.842,81                    |

|   |                    |                   |                   |
|---|--------------------|-------------------|-------------------|
| DEBITI TRIBUTARI PENDENTI                       | 0,00               | 6.110,67          | 6.110,67          |
| <b>- FONDI RISCHI ED ONERI</b>                  | <b>0,00</b>        | <b>87.949,00</b>  | <b>87.949,00</b>  |
| FONDO FISCALITA'<br>PLUSVALENZE LATENTI         | 0,00               | 75.949,00         | 75.949,00         |
| FONDO ONERI FUTURI PER<br>SANZIONI ED INTERESSI | 0,00               | 12.000,00         | 12.000,00         |
| <b>- RETTIFICHE PASSIVE DI<br/>BILANC</b>       | <b>1.258,07</b>    | <b>0,00</b>       | <b>1.258,07</b>   |
| RISCONTI PASS. A BREVE                          | 1.258,07           | 0,00              | 1.258,07          |
| <b>- CAPITALE E RISERVE</b>                     | <b>-146.844,01</b> | <b>78.490,82</b>  | <b>-68.353,19</b> |
| CAPITALE SOCIALE                                | 93.000,00          | 0,00              | 93.000,00         |
| RISERVA LEGALE                                  | 6.734,07           | 0,00              | 6.734,07          |
| RISERVA STATUTARIA                              | 267.737,19         | 0,00              | 267.737,19        |
| DEFICIT PATRIMONIALE                            | -485.967,43        | 0,00              | -485.967,43       |
| RISULTATO D'ESERCIZIO 2025                      | -28.347,84         | 0,00              | -28.347,84        |
| RETTIFICHE DA VALUTAZIONE                       | 0,00               | 78.490,82         | 78.490,82         |
| <b>TOTALE PASSIVITA'</b>                        | <b>151.483,47</b>  | <b>172.550,49</b> | <b>324.033,96</b> |
| <b>TOTALE A PAREGGIO</b>                        | <b>151.483,47</b>  | <b>172.550,49</b> | <b>324.033,96</b> |

|                                     |                    |
|-------------------------------------|--------------------|
| PN AL 31.12.2025 SENZA PERDITA 2025 | -118.496,17        |
| PERDITA 2025                        | -28.347,84         |
| <b>PATRIMONIO AL 31.12.2025</b>     | <b>-146.844,01</b> |
| RETTIFICHE DA VALUTAZIONE           | 78.490,82          |
| <b>PN RETTIFICATO AL 31.12.2025</b> | <b>-68.353,19</b>  |

Dalla situazione rettificata sopra esposta emerge **un patrimonio netto rettificato negativo di euro 68.353,19** della “Tenderly S.r.l. con socio unico”, che altro non è che il patrimonio netto contabile al 31 dicembre 2025 (comprensivo della perdita dell’esercizio 2025) di euro -146.844,01 aumentato dal totale delle rettifiche positive operate dal Perito Estimatore di euro 78.490,92.

Alla luce di quanto sopra illustrato il sottoscritto Perito Estimatore ritiene definitivamente di determinare, previo arrotondamento, in **un importo negativo di euro 68.300,00** il valore economico dell’intero patrimonio sociale della “Tenderly S.r.l. con socio unico” alla data

del 31.12.2025.

Si precisa che il deficit patrimoniale di cui sopra è destinato ulteriormente a peggiorare (almeno 248 mila euro) nel caso in cui si verifichi, dopo la data di riferimento della presente valutazione del 31.12.2025, l'assai probabile interruzione di versamenti nelle casse sociali da parte dell'amministratore unico Mauro Ferrari come illustrato nel capitolo che precede relativo ai "Fondi rischi ed oneri".

## 5. CONCLUSIONI

A conclusione del lavoro svolto, sulla base della documentazione esaminata, di quanto sopra evidenziato, delle analisi condotte e dei criteri applicati il Perito Estimatore ritiene che **il valore alla data del 31.12.2025 della partecipazione sociale in "TENDERLY S.R.L. con socio unico" di nominali euro 93.000,00 (pari al 100,00% del capitale sociale) detenuta dalla "..." sia pari a ZERO.**

Si allegano:

1. Visura camerale in data 08.01.2026;
2. Modifica del contratto d'affitto d'azienda del 29 luglio 2022;
3. Bilancio 2024 depositato al registro imprese;
4. Bilancio analitico 2023;
5. Bilancio analitico 2024;
6. Situazione contabile al 31.12.2025;
7. Risultanze catastali ed ipotecarie degli immobili;
8. Rapporto di valutazione immobiliare" in data 23 giugno 2021 dall'Arch.

Massimo Rovaglia.

9. Registro beni ammortizzabili
10. Certificato unico debiti tributari elaborato dall'Agenzia delle Entrate in data 29.01.2026 ed elenco cartelle ed avvisi elaborato dall'Agenzia Entrate-



Riscossione in data 02.02.2026;



11. Situazione debitoria rilasciata dal Comune di Marcaria (MN) in data 04.02.2026.

Mantova, 06 marzo 2026



Dott. Paolo Rebecchi

