

RELAZIONE DI STIMA AZIENDA [REDACTED]

Premessa

Il sottoscritto Dott. Diego Piras, nato in Arzana (NU) il 19/01/1978, con studio professionale in Arzana alla via Mazzini n° 2, iscritto all'Ordine dei Dottori Commercialisti di Cagliari al n. 1241A, ed al Registro Revisori legali al n. 182248, con la presente adempie all'incarico ricevuto dal sig. [REDACTED] in qualità di rappresentante legale della società [REDACTED] per la redazione della relazione di stima del complesso aziendale della suddetta impresa ai fini della determinazione di un valore di vendita dell'azienda corrente in Località Baccasara SN, Tortolì, esercente l'attività di vendita di auto nuove ed usate e di officina meccanica, ad oggi oggetto di un contratto d'affitto d'azienda stipulato in data 16/01/2020, reso efficace a decorrere dal 01.04.2023 mediante atto modificativo del 29.03.2003. Tale stima viene richiesta in funzione delle azioni che dovranno essere poste in essere nell'ambito del piano di concordato preventivo da depositarsi ai sensi degli articoli 44 e seguenti del Codice della Crisi d'Impresa e dell'Insolvenza.

La società [REDACTED] ha sede in Tortolì (NU), in Località Baccasara SN, C.F. e n. di iscrizione al Registro delle Imprese della CCIAA di Nuoro: [REDACTED], REA n. [REDACTED], P. IVA n. [REDACTED]; la stessa è società in accomandita semplice, costituita in data 18/11/1986 e con data termine 31/12/2100. La società nasce come SRL ed è stata trasformata in SAS con atto del 30/09/2014. L'attività d'impresa svolta riguarda: commercio al dettaglio e commercio import-export di autoveicoli e motoveicoli nuovi ed usati, relativi accessori e pezzi di ricambio, olii lubrificanti, pneumatici. Svolge inoltre l'attività di autoriparazione: gommista, carrozzeria, elettrauto, meccanica e motoristica. L'attività di commercio di autoveicoli era svolta prima

in qualità di concessionaria Alfa Romeo e Fiat, negli ultimi anni in qualità invece di Autorizzata FCA (Fiat Chrysler Automobiles).

La crisi finanziaria del 2017 che ha trainato una crisi globale nel settore della vendita delle auto, unita a un importante investimento nella costruzione dell'immobile oggi sede legale-operativa, hanno avuto come conseguenza un periodo di difficoltà e conseguente calo di fatturato e utile. Nonostante i problemi, la società ha continuato ad operare cercando di mantenere la propria posizione nel mercato e cercando di garantire la continuità aziendale.

Indagini preliminari

Una volta formalizzata l'accettazione della nomina il sottoscritto ha ottenuto dal rappresentante legale della società tutti i dati e le notizie necessarie all'espletamento dell'incarico ricevuto. In particolare sono state messe a disposizione le situazioni patrimoniali della società, oltre ad ogni altra documentazione contabile richiesta. Inoltre è stato accertato quanto segue:

- la società [REDACTED] non risulta soggetta a procedure concorsuali ad eccezione della domanda di concordato preventivo da depositarsi e già citata in premessa;
- i libri contabili risultano regolarmente compilati e tenuti a termini di legge;
- sono presenti ipoteche e l'immobile di proprietà è soggetto a procedure ipotecarie esecutive;
- sono presenti contenziosi tributari;
- in data 28 giugno 2023 mi è stata consegnata la Relazione Tecnica macchine ed attrezzature, richiesta all'Ing. Elisabetta Muntoni.

La contabilità è affidata a personale interno all'azienda e i dichiarativi fiscali ad uno studio professionale esterno, entrambi sono apparsi ordinati. Gli accertamenti compiuti, i dati raccolti e rielaborati hanno costituito operazioni strumentali allo svolgimento dell'incarico

affidato, volto a determinare il capitale economico dell'azienda per la parte oggetto di potenziale vendita.

Nell'ambito delle operazioni estimative è stata visionata ed analizzata la seguente documentazione:

- copia dei bilanci chiusi al 31/12/2022, 2021, 2020, 2019 e 2018;

- copia delle dichiarazioni fiscali Mod. Unico ed Irap 2022, 2021, 2020;

- copia estratti conto bancari al 31/12/2022 e copia dei contratti di mutuo in corso;

- libro dei beni ammortizzabili,

- Copia della situazione contabile al 31/10/2023.

Finalità della valutazione

La presente relazione di stima ha come finalità quella di determinare di un valore di vendita del ramo d'azienda, legato alla rivendita auto ed officina, ad oggi oggetto di affitto di ramo d'azienda della società [REDACTED] finalità legate alle azioni che dovranno essere poste in relazione al piano di Concordato Preventivo da presentare.

L'accertamento della sostanza patrimoniale del complesso aziendale, nel quadro della programmata operazione, è stato eseguito con riferimento alla data del 31/12/2022 ed aggiornato al 31/10/2023.

La valutazione del patrimonio aziendale

Lo scrivente perito, ha richiesto ed ottenuto dal rappresentante legale della società la situazione patrimoniale della stessa riferita alla data del 31/12/2022 ed aggiornata al 31/10/2023, data alla quale si riferisce la valutazione del patrimonio aziendale ai fini della stima del valore di vendita.

Per la stima del valore dell'azienda si è applicato il metodo patrimoniale puro in quanto ritenuto il più idoneo alla fattispecie oggetto della perizia. Di fatto non pare

possibile l'utilizzo di metodi alternativi di natura reddituale o finanziaria, in quanto i dati storici presi in esame sono stati prodotti in un contesto operativo ad oggi non più esistente, essendo quello attuale connotato da una notevole incertezza. Si tenga infatti presente che i contratti in base ai quali il [REDACTED] ha svolto la propria attività di

rivenditore autorizzato del gruppo FCA sono scaduti in data 30/06/2023, senza che l'accreditamento da parte del gruppo Stellantis, seppur probabile nell'ambito della complessiva riorganizzazione della rete di vendita, rivesta carattere di certezza.

Tali circostanze da un lato non consentono l'utilizzo del dato storico e dall'altro impediscono l'effettuazione di calcoli di natura previsionale.

Si consideri peraltro che anche ove si volesse ragionare in termini finanziari, ipotizzando di determinare il valore dell'azienda sulla base dell'attualizzazione del canone d'affitto, con esclusione della quota riferita all'immobile, occorrerebbe considerare che lo stesso è stato stipulato in un contesto del tutto differente (2020), ed è stato reso efficace in un'ottica di salvaguardia dell'organizzazione aziendale nelle more della procedura concordataria.

L'analisi storica delle situazioni economiche e patrimoniali ha evidenziato che una ipotetica applicazione del metodo reddituale o "misto" patrimoniale reddituale all'intero complesso aziendale porterebbe, alla determinazione di un avviamento negativo o badwill, Tale valore non è di interesse in quanto la finalità è quella di individuare un valore alla "parte di patrimonio vendibile" che non comprende i debiti e i crediti. Inoltre a data odierna i contratti in essere come "Autorizzata FCA" sono scaduti e solo in potenziale rinnovo, di conseguenza, in un'ottica prudenziale, non può essere determinato un valore per dei contratti per cui non c'è certezza di rinnovo.

La valutazione si svolge attraverso due distinte fasi:

- a) una valutazione patrimoniale "analitica";

b) determinazione del valore.

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.

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 viene 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.

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 non iscritti, quali il marchio, il *know-how*, l'immagine aziendale e il fattore "risorse umane".

La consistenza della cassa è stata accertata mediante la ricostruzione dei valori giacenti alla data di riferimento, attraverso i movimenti avvenuti successivamente, comprovati dai relativi documenti giustificativi delle entrate e delle uscite, annotati in contabilità generale. Per tutte le altre componenti finanziarie del patrimonio sociale, sia attive, sia passive, si è proceduto a una revisione sulla scorta dei documenti emessi e ricevuti e dei contratti che li hanno generati.

Il sottoscritto perito, a seguito di espressa interrogazione, ha avuto assicurazione dall'amministratore che tutte le attività e le passività sotto evidenziate sono di pertinenza della società e che non esistono altre attività e/o passività iscritte o iscrivibili nella contabilità sociale.

La situazione patrimoniale al 31 dicembre 2022 e Situazione Contabile al 31/10/2023.

La situazione citata al 31/12/2022, sottoscritta dal rappresentante legale della società, si presenta in sintesi come di seguito trascritta:

Attività

IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI	Euro	2.575,00
IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI	Euro	2.935.179,00
IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE	Euro	600.000,00
RIMANENZE	Euro	299.770,00
CREDITI VERSO CLIENTI	Euro	408.021,00
ALTRI CREDITI	Euro	162.315,00
DISPONIBILITA' LIQUIDE		162.416,00
RATEI E RISCONTI	Euro	11.125,00
Totale attivo	Euro	4.581.401,00

Passività

TFR	Euro	478.299,00
DEBITI VERSO BANCHE	Euro	2.457.951,00
DEBITI VERSI FORNITORI	Euro	579.642,00
ALTRI DEBITI	Euro	1.941.938,00
RATEI E RISCONTI	Euro	27.292,00

Totale passivo Euro 5.485.122,00

La situazione contabile al 31/10/2023 si presenta come di seguito descritta:

Descrizione Contabile	Attività'	Passività'
DISPONIB. IMPEG.FINANZIAR	295.428,82	
REALIZZABILE	1.049.015,43	
IMMOBILIZZAZIONI TECNICHE	735.971,57	
IMMOBILIZZAZIONI PROPRIE	3.723.925,92	
PASSIVO CORRENTE		2.851.825,59
PASSIV. A MEDIO E LUNGO TERMIN		3.950.302,07
PATRIMONIO NETTO	755.719,96	
*** Totale-STATO PATRIMONIALE	6.560.061,70	6.802.127,66
PERDITA D'ESERCIZIO	242.065,96	
	6.802.127,66	6.802.127,66

Determinazione del patrimonio netto rettificato.ATTIVO**1) Immobilizzazioni materiali, immateriali e finanziarie**

Il sottoscritto perito, nella valutazione delle immobilizzazioni materiali, ha ritenuto necessario procedere ad una verifica degli stessi. Per tutti i beni la valutazione è stata in primo luogo eseguita al costo, sulla base della documentazione di acquisto, al netto delle quote di ammortamento operate.

La parte oggetto di potenziale vendita riguarda le sole macchine ed attrezzature, non riguarda l'immobile di proprietà.

Per il valore delle macchine ed attrezzature si è chiesta una perizia Tecnica, allegata al presente elaborato, all' Ing. Elisabetta Muntoni. Da perizia tecnica il valore risulta il seguente:

Attrezzature vendibili Euro 68.000,00

Mobiliario Euro 10.700,00

Si rimanda per il dettaglio alla citata perizia.

Si ritiene congruo come valore di vendita quello indicato nella perizia tecnica.

I contratti in essere con FCA la 31/12/2022 non sono ad oggi ancora oggetto di rinnovo, questo non consente prudenzialmente di indicare un valore.

I contratti in essere con i dipendenti non sono suscettibili di valutazione con il metodo patrimoniale semplice.

Le immobilizzazioni immateriali e finanziarie non sono oggetto di potenziale vendita.

Fondi ammortamento

Si omette l'indicazione dell'importo contabile poiché, trattando delle valutazioni dei singoli cespiti a cui gli stessi sono riferiti, si è già operata una valutazione al netto degli ammortamenti.

2) Rimanenze

Tali valori non sono oggetto di potenziale vendita.

3) Esposizione v/Clienti

Tali valori non sono oggetto di potenziale vendita.

4) Effetti attivi/crediti diversi

Tali valori non sono oggetto di potenziale vendita.

5) Depositi cauzionali

Tali valori non sono oggetto di potenziale vendita.

6) Cassa

Tali valori non sono oggetto di potenziale vendita.

Banche c/c

Tali valori non sono oggetto di potenziale vendita

7) Ratei e Risconti attivi

Tali valori non sono oggetto di potenziale vendita

PASSIVO

1) Debiti per T.F.R.

Tali valori non sono oggetto di potenziale vendita

2) Debiti diversi

Tali valori non sono oggetto di potenziale vendita.

3) Mutui e Finanziamenti passivi

Tali valori non sono oggetto di potenziale vendita.

4) Esposizione v/Fornitori

Tali valori non sono oggetto di potenziale vendita.

5) Enti previdenziali

Tali valori non sono oggetto di potenziale vendita.

6) Ratei e risconti passivi

Tali valori non sono oggetto di potenziale vendita.

Conclusioni

In relazione a quanto sopra esposto, sulla base dei riscontri contabili e dei diversi accertamenti fisici, il ramo d'azienda suscettibile di vendita della società [REDACTED] [REDACTED] corrente in Tortoli, in Località Baccasara SN, C.F. [REDACTED] - P. IVA [REDACTED] così come in precedenza descritta alla data del 31/12/2022, ai fini della determinazione di un valore di vendita legato alle azioni che dovranno essere poste in relazione al piano industriale alla base del Concordato Preventivo presentato nel corrente anno 2023.

si riassume nelle seguenti stime.

Determinati i due elementi rilevanti ai fini della stima negli importi di seguito indicati:

- a) Valore patrimoniale "semplice" analiticamente Euro 78.700,00
determinato

Attività

IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI	
IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI PARTE VENDIBILE	Euro
IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE	Euro
RIMANENZE	Euro
CREDITI VERSO CLIENTI	Euro
CREDITI TRIBUTARI	Euro
ALTRI CREDITI	Euro
DEPOSITI CAUZIONALI	Euro
DISPONIBILITA' LIQUIDE	
RATEI E RISCONTI	Euro
Totale attivo	Euro

NON VENDIBILI	
	78.700,00
NON VENDIBILI	
NON VENDIBILI	
NON VENDIBILI	
NON VENDIBILI	
NON VENDIBILI	
NON VENDIBILI	
NON VENDIBILI	
NON VENDIBILI	
	78.700,00

Passività

TER	Euro
DEBITI FINANZIAMENTO SOCI	Euro
DEBITI VERSO BANCHE	Euro
ACCONTI	Euro
DEBITI VERSI FORNITORI	Euro
DEBITI TRIBUTARI	Euro
DEBITI VERSO IT. PREV. SIC. SOC.	Euro
ALTRI DEBITI	Euro
RATEI E RISCONTI	Euro

NON VENDIBILI	
NON VENDIBILI	
NON VENDIBILI	
NON VENDIBILI	
NON VENDIBILI	
NON VENDIBILI	
NON VENDIBILI	
NON VENDIBILI	
NON VENDIBILI	

Totale passivo

Euro

PATRIMONIO NETTO RETTIFICATO RAMO D'AZIENDA

78.700,00

Il sottoscritto ritiene di poter valutare, in modo congruo, la sostanza netta patrimoniale del ramo d'azienda vendibile di pertinenza della società [REDACTED]

alla suddetta data del 31/10/2023, ai fini della determinazione di un valore di vendita

legato alle azioni che dovranno essere poste in relazione al piano industriale alla base del

Concordato Preventivo da presentarsi, in complessivi Euro 78.7000,00

(SETTANTOTTOMILASETTECENTO/00); pertanto il valore del ramo d'azienda oggetto



di perizia può concorrere alla determinazione di un valore di vendita per un importo che si stima in Euro 78.700,00 (SETTANTOTTOMILASETTECENTO /00).

Arzana, li 20/12/2023

In fede



Il perito
(Dott. Diego Piras)

