



VALUTAZIONE DEL COMPLESSO AZIENDALE



ENRICO GRIGOLIN
DOTTORE COMMERCIALISTA E REVISORE LEGALE
Via NICCOLÒ TOMMASEO, 68
35131 PADOVA



SOMMARIO

1. PREMESSE	4
1.1 COMMITTENTE ED OGGETTO	4
1.2 DESCRIZIONE E FINALITÀ DELL’INCARICO	4
1.3 CONFIGURAZIONE DI VALORE (CONTINUAZIONE E LIQUIDAZIONE).....	10
1.3.1 VALUTAZIONE DEL RAMO AZIENDALE IN IPOTESI DI CONTINUITÀ AZIENDALE	10
1.3.2. VALORE DI CONTINUAZIONE ED ESERCIZIO PROVVISORIO EX ART. 211 CCII	10
1.3.3. VALORE DI LIQUIDAZIONE	16
1.4 UNITÀ DI VALUTAZIONE.....	17
1.5 DATA DI RIFERIMENTO.....	18
2. ESECUZIONE DELL’INCARICO.....	18
2.1. IPOTESI ASSUNTE E LIMITI DELL’INCARICO	18
2.2. DOCUMENTAZIONE ANALIZZATA.....	20
3. LA REALTÀ OGGETTO DI VALUTAZIONE	21
3.1. STORIA DELLA SOCIETÀ (SINTESI).....	21
3.2. IL CONTESTO DI RIFERIMENTO.....	23
3.3. L’ANDAMENTO DEL MERCATO	26
3.4. CAUSE DELLA CRISI.....	29
3.5. I DATI ECONOMICI E PATRIMONIALI DESUMIBILI DAI BILANCI DELLA SOCIETÀ	32
3.6. IL PERCORSO DI RISANAMENTO PROSPETTATO NELL’AMBITO DELLA CNC.....	33
3.7. IL PIANO PREVISIONALE RELATIVO AL COMPLESSO AZIENDALE.....	34
3.8. RAFFRONTI TRA I DATI CONSUNTIVI E LE PREVISIONI DEL PIANO	37
3.9. CURRENT TRADING	40
4. METODOLOGIE DI VALUTAZIONE.....	41
4.1. IL METODO REDDITUALE.....	43
4.2. IL METODO PATRIMONIALE.....	44
4.3. IL METODO MISTO U.E.C.....	44
4.4. IL METODO FINANZIARIO DEL DISCOUNTED CASH FLOWS.....	45
4.5. LA SCELTA DELLA METODOLOGIA DI VALUTAZIONE.....	47
5. LA VALUTAZIONE CON IL METODO FINANZIARIO (DCF)	48
5.1. DETERMINAZIONE DEL COSTO DEL CAPITALE.....	49
5.2. DETERMINAZIONE DEL VALORE ATTUALE DEI FLUSSI DI CASSA.....	54
5.3. DETERMINAZIONE DEL VALORE FINALE ATTUALIZZATO DELL’AZIENDA.....	56



5.4. DETERMINAZIONE DELL’ENTREPRISE VALUE	57
5.5. DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL CAPITALE ECONOMICO	57
6. L’IPOTESI DI ESERCIZIO PROVVISORIO EX ART. 211 E SS. CCII	59
6.1. CONSIDERAZIONI PRELIMINARI	59
6.2. RAGIONEVOLE IMPRATICABILITÀ DELL’ESERCIZIO PROVVISORIO EX ARTT. 211 SS. CCII	60
7. DETERMINAZIONE DEL VALORE DI LIQUIDAZIONE	62
8. CONCLUSIONI	66



8. CONCLUSIONI

Lo scrivente, con riferimento alla natura e alle finalità dell'incarico illustrate nel paragrafo 1.2, con le precisazioni e limitazioni indicate ai paragrafi 1.4, 2.1 e 5, sulla base della documentazione esaminata come indicata nel paragrafo 2.2, e delle configurazioni di valore adottate illustrate al paragrafo 1.3, relativamente al Complesso aziendale di proprietà della società Cooperativa Reduci Combattenti Partigiani Nicolò Tommaseo, è giunto alle seguenti conclusioni:

- **punto a)** dell'incarico: *“valutazione del Ramo aziendale in ipotesi di continuità aziendale, tenuto conto delle azioni programmate per passare dalla situazione di crisi attuale (“as it is”) a quella di impresa risanata (“as it may be”)”*

Euro **360.000**;

- **punto b)** dell'incarico: *“valutazione del Ramo Aziendale nell'ipotesi di Liquidazione Giudiziale assumendo che venga disposto dal Tribunale l'Esercizio Provvisorio del Ramo d'Azienda, oltre alla sua successiva collocazione sul mercato secondo le ordinarie procedure competitive di vendita”*

Euro **0 – non determinabile**;

- **punto c)** dell'incarico: *“valutazione atomistica dei beni strumentali nell'ambito della Liquidazione Giudiziale nell'ipotesi in cui si ritenesse non praticabile – perché non conveniente e/o non oggettivamente possibile – l'Esercizio Provvisorio del Ramo Aziendale”.*

Euro **37.000**

* * * * *

Padova, lì 25 gennaio 2026

Il C.T.

(Enrico Grigolin)



Allegati



1. Visura camera storica di Cooperativa RCP;
2. Perizia di valutazione beni strumentali.

