

Relazione di stima del valore economico della azienda di proprietà di [REDACTED]  
[REDACTED] corrente in [REDACTED] Codice Fiscale e Partita Iva  
n. [REDACTED] iscritta presso la Camera di Commercio di Pistoia al n. R.E.A. [REDACTED]

La sottoscritta Dott.ssa Daniela Lari, Dottore Commercialista iscritta all'Ordine dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili di Pistoia al n. 302/A incaricata con provvedimento del Giudice Delegato Dott. Sergio Garofalo del 14.1.2025 in ordine a quanto richiesto dal curatore Dott.ssa Monica Sarti.

Si evidenzia che la relazione di stima viene redatta con lo scopo di fornire una stima del valore economico dell'azienda in un'ottica di futura cessione d'azienda non negoziata in mercati regolamentati.

Per la redazione della presente, è stata analizzata la seguente documentazione:

- Situazione patrimoniale di riferimento al 31/12/2022;
- Situazione patrimoniale di riferimento al 31/12/2023;
- Situazione patrimoniale di riferimento al 30/06/2024;
- Unico persone fisiche anno 2017;
- Unico persone fisiche anno 2018;
- Unico persone fisiche anno 2019;
- Unico persone fisiche anno 2020;
- Unico persone fisiche anno 2021;
- Unico persone fisiche anno 2022;
- Stampa registri iva anno 2021,2022,2023,2024;
- Atto notaio Lops di affitto di azienda a [REDACTED]  
[REDACTED] del 13.12.2023;
- Perizia tecnica estimativa del C.T. Perito Industriale Macchi Lando del 13.09.2023;
- Dichiarazione iva (Quadro VE) anno 2021,2022,2023.

Sulla base della documentazione messa a disposizione, che non è stata oggetto di specifiche verifiche in quanto non richieste dal committente, il sottoscritto perito stimatore ha provveduto a svolgere le analisi volte alla determinazione del valore attribuibile.

#### CRITERI E METODI DI VALUTAZIONE PERITALI ADOTTATI

Per la stima del valore del capitale economico (W), sono stati presi in considerazione i metodi valutativi di generale applicazione:

##### a) Metodo patrimoniale

Il metodo patrimoniale consente di giungere alla valutazione del capitale della Società tramite la riespressione a valori correnti dei cespiti e di tutti gli elementi attivi e passivi del Patrimonio Aziendale. Il valore dell'azienda (W) corrisponde, pertanto, al valore del Patrimonio Netto Rettificato (K) a valori correnti in base alla 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:

1

- 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 elementi attivi e della rinegoziazione per quelli passivi.

Nell'ambito dei metodi di valutazione patrimoniali, si distingue tra metodi patrimoniali semplici e metodi patrimoniali complessi: nei primi non sono considerati, ai fini della valutazione, i beni immateriali (generalmente rappresentati da valori per cifre modeste quali, ad esempio, disaggi su obbligazioni, costi di aumento di capitale, ecc.); nei metodi patrimoniali complessi si considerano, viceversa, anche i beni immateriali.

#### b) Metodo reddituale

Il metodo reddituale fonda il proprio presupposto sulla capacità dell'azienda di generare un flusso reddituale riproducibile nel futuro. Il valore del capitale economico (W) viene dunque stimato, sul piano quantitativo, come funzione del reddito atteso (R).

Il metodo reddituale, pur trovando un limite nell'aleatorietà delle stime sulle capacità reddituali dell'impresa che non sono altrettanto riscontrabili quanto le verifiche di valore corrente dei cespiti che compongono il patrimonio sociale, è indispensabile ad integrazione e confronto di stime effettuate con altri metodi, che spesso attribuiscono, ingiustificatamente, maggior rilievo al capitale investito piuttosto che alle capacità reddituali future di quel medesimo capitale.

#### c) Metodo misto patrimoniale e reddituale con stima autonoma del goodwill

Questo metodo, che attua una sorta di mediazione tra i pregi e i difetti dei criteri patrimoniali e reddituali, consente di considerare nel processo valutativo sia le prospettive di reddito dell'azienda che la sua effettiva consistenza patrimoniale: la stima sarà idonea, pertanto, a riflettere gli elementi di obiettività e verificabilità propri dell'analisi patrimoniale (valutazione dell'attivo, ivi compresi i beni e i diritti al netto dei capitali di terzi investiti in azienda) senza, tuttavia, trascurare le attese reddituali concettualmente più rappresentative del valore economico dell'azienda.

#### SCELTA DEL METODO VALUTATIVO

Considerato che l'azienda oggetto di valutazione è l'unica azienda di proprietà dell'impresa "██████████", attualmente in affitto di azienda per un canone di € 9.600,00 annuali (€ 800,00 mensili) dal 1.1.2024 al 31.12.2025 rinnovabile annualmente e che per la medesima impresa si è aperta la procedura di liquidazione giudiziale presso il Tribunale di Pistoia il 20.06.2024 si ritiene formulare le seguenti espressioni valutative che prendano in considerazione la comparazione delle diverse ipotesi di redditività:

- 1) la redditività media negli anni 2020-2021-2022 (triennio antecedente l'atto di affitto dell'unica azienda);
- 2) la redditività media negli anni 2021-2022-2023 (triennio antecedente l'apertura della liquidazione giudiziale);
- 3) la redditività media dell'ultimo anno operativo (2022) antecedente l'affitto di azienda;

4) la redditività media dell'anno di trasferimento (2023);

5) la redditività media dell'ultimo anno operativo (2023) antecedente l'apertura della liquidazione giudiziale;

Dai documenti forniti si desumono i seguenti valori in euro:

ANNO	Ricavi desunti da Unico Pf	Ricavi desunti dalla situazione contabile	Reddito desunto da Unico Pf	Reddito desunto dalla situazione contabile	Costi desunti dalla situazione contabile.
	Quadro RS		Quadro RF		
2020	128.386	128.386	15.169	7.066	132.503
2021	127.661	127.661	26.793	40.204	108.808
2022	125.342	125.342	29.419	-13.2029	376.670
2023	95.736	95.736	-25.983	-34.895	137.821

Perizia tecnica estimativa del C.T. Perito Industriale Macchi Lando del 13.09.2023 dalla quale emerge nell'ipotesi A ovvero "in continuità dell'attività della ditta" un valore complessivo dei macchinari e attrezzature pari ad € 53.045,00 e nell'ipotesi B , "cessazione dell'attività con vendita di tutti i beni della ditta" un valore complessivo dei macchinari e attrezzature pari ad € 29.995,00;

Si ritiene di aderire all'ipotesi A – valore € 53.045,00 -in quanto l'unica azienda di proprietà dell'impresa ██████████ in liquidazione giudiziale è attualmente affittata con contratto di affitto di azienda sopracitato e dunque da ritenersi in continuità.

Si passa allo sviluppo dei calcoli al fine dell'espressione valutativa:

1) la redditività media negli anni 2020-2021-2022 (triennio antecedente l'atto di affitto dell'unica azienda);

ANNO	RICAVI	REDDITO	COSTI
2022	€ 125.342,00	-€ 132.029,00	€ 376.670,00
2021	€ 127.661,00	€ 40.204,00	€ 108.808,00
2020	€ 128.386,00	€ 7.066,00	€ 132.503,00

<b>totale</b>	€	<b>381.389,00</b>		<b>-€ 84.759,00</b>		
<b>Media ricavi ultimi 3 anni (2020-2022)</b>				<b>€ 127.129,67</b>		
<b>% di redditività media 3 anni (2020-2022)</b>				<b>-0,22</b>		
<b>valore avviamento</b>				<b>-€ 84.759,00</b>		

2) la redditività media negli anni 2021-2022-2023 (triennio antecedente l'apertura della liquidazione giudiziale);

ANNO	RICAVI	REDDITO	COSTI
2023	€ 95.736,00	-€ 34.895,00	€ 137.821,00
2022	€ 125.342,00	-€ 132.029,00	€ 376.670,00
2021	€ 127.661,00	€ 40.204,00	€ 108.808,00
<b>totale</b>	<b>€ 348.739,00</b>	<b>-€ 126.720,00</b>	
<b>Media ricavi ultimi 3 anni (2021-2023)</b>	<b>€ 116.246,33</b>		
<b>% di redditività media ultimi 3 anni. (2021-2023)</b>		<b>-0,36</b>	
<b>valore minimi avviamento</b>		<b>-€ 126.720,00</b>	

3) la redditività dell'ultimo anno operativo (2022) antecedente l'affitto di azienda;

ANNO	RICAVI	REDDITO	COSTI
2022	€ 125.342,00	-€ 132.029,00	€ 376.670,00
2021	€ 127.661,00	€ 40.204,00	€ 108.808,00
2020	€ 128.386,00	€ 7.066,00	€ 132.503,00

4



5) la redditività media dell'ultimo anno operativo (2023) antecedente l'apertura della liquidazione giudiziale;

ANNO	RICAVI	REDDITO	COSTI
2023	€ 95.736,00	-€ 34.895,00	€ 137.821,00
2022	€ 125.342,00	-€ 132.029,00	€ 376.670,00
2021	€ 127.661,00	€ 40.204,00	€ 108.808,00
totale	€ 348.739,00	-€ 126.720,00	
<b>Media ricavi ultimi 3 anni (2021-2023)</b>		<b>€ 116.246,33</b>	
<b>% di redditività media ultimo anno operativo (2023)</b>		<b>-0,36</b>	
<b>valore minimi avviamento</b>		<b>-€ 127.112,55</b>	

Si passa all'analisi della *tipologia di clientela* mediante la comparazione del volume di affari annuale scaturente dalle dichiarazioni iva con i principali clienti.

Vengono presi in considerazione, ai fini dell'espressione valutativa, i due principali clienti dell'azienda:

Anno 2021	Totale da dichiarazione iva in euro			
Volume di affari in euro	127111			
		83282	35239,43	118.521,4
% di incidenza dei due clienti sul volume di affari				(93%)

Anno 2022	Totale da dichiarazione iva in euro			
Volume di affari in euro	122644			
		94.617,7	26027,52	120.645,204
% di incidenza dei due clienti sul volume di affari				(98%)

Anno 2023	Totale da dichiarazione iva in euro			
Volume di affari in euro	100.834			
		62.970	27.008,64	89.978,64
% di incidenza dei due clienti sul volume di affari				(89%)

**ESPRESSIONE FINALE VALUTATIVA DELL'ELABORATO PERITALE**

Le sopramenzionate tabelle evidenziano una redditività media negativa e dunque non è possibile valutare alcun avviamento. Si pone tuttavia l'accento che dall'analisi dell'incidenza della clientela rapportata al volume d'affari si riscontra che siamo di fronte ad una tipologia di clientela fidelizzata prevalentemente a partita iva (con due clienti che raggiungono percentuali dal 89% al 98% del fatturato), tipologia ben diversa dalla clientela privata, più discontinua e dunque più difficile da mantenere.

Ne deriva che, nonostante una redditività negativa, è possibile considerare un "fattore di fidelizzazione" della clientela prudenzialmente valutabile in circa € 6.000,00/7.000,00.

Dalle valutazioni, effettuate secondo criteri di stima prudenziali, è ragionevole ritenere che il valore attribuito complessivamente inteso, con tutte le precisazioni sopra effettuate, risulta essere approssimativamente pari ad €. (59.545,00/00), dato dal valore dei macchinari e attrezzature pari ad € 53.045,00 e dal valore di fidelizzazione clientela pari ad € 6.500,00, **valore complessivo che si arrotonda ad € 60.000,00 (sessanta/00).**

\*\*\*

Ritenendo di aver espletato il proprio incarico, la sottoscritta rassegna il presente parere tecnico, restando a disposizione per qualsiasi chiarimento e/o approfondimento dovesse necessitare.

Montecatini Terme, 25.02.2025



Firmato digitalmente da:

DANIELA LARI  
25/02/2025 17:16

Allegati:

- 1) Perizia di Stima del C.T. Perito Industriale Macchi Lando del 13.09.2023.