



TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA

SEZIONE CIVILE

R.G. 2761/2023



RELAZIONE DI STIMA EX ART. 2465 C.C.

“AZIENDA AGRICOLA MERLANO S.R.L.”



* *



DARIO SALVATORE VITIELLO

DOTTORE COMMERCIALISTA

REVISORE CONTABILE

00193 ROMA - VIA VALADIER, 36

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

1. PREMESSA

Il sottoscritto Dott. Dario Salvatore Vitiello, iscritto all'Albo dei Dottori Commercialisti ed Esperti Contabili di Roma al numero n. AA_009090 e al Registro dei Revisori Contabili al n. 147156 con nomina pubblicata in Gazzetta Ufficiale n. 66 del 21 agosto 2007, C.F. VTLDL79A05F839R, nominato in data 08/03/2023 Giudice Dott.ssa Cristina Liverani, Custode delle quote sociali pignorate di proprietà del debitore ****, nel procedimento R.G. 2761/2023, è stato incaricato quale esperto in data 7 giugno 2023 ai sensi dell'art. 2465 Codice civile, per determinare la stima del valore della quota sociale di partecipazione pari al 28% (ventotto per cento) del capitale sociale della Società AZIENDA AGRICOLA MERLANO S.r.l. del valore nominale di Euro 28.975,00.

All'udienza del giorno 7 giugno 2023 la S.V. disponeva i seguenti quesiti:

- ***Determinare, previo esame della documentazione in atti e di quella che eventualmente verrà acquisita presso i pubblici uffici e presso l'Azienda Agricola Merlano S.r.l., il valore commerciale delle quote oggetto di esecuzione;***
- ***Dichiarare se esistano cause di prelazione in favore di eventuali soci.***

La presente relazione di stima è fondata sui dati e sulle informazioni forniti dall'Istante; resta ferma, pertanto, la responsabilità di detto soggetto per qualsiasi errore od omissione nelle informazioni fornite e di qualsiasi conseguente errore nella valutazione.

Sono quindi stati esaminati i seguenti atti e documenti:

1. Visura Camerale della Società AZIENDA AGRICOLA MERLANO S.R.L.;
2. Situazione Contabile della Società AZIENDA AGRICOLA MERLANO S.R.L. al 31/12/2022;
3. Valutazione immobile della Società AZIENDA AGRICOLA MERLANO S.R.L. effettuata dall'Ausiliario ***
4. Statuto della Società AZIENDA AGRICOLA MERLANO S.R.L.;

2. Attività svolta propedeutica alla stima

Lo Scrivente ha provveduto ad analizzare i dati e la situazione contabile e patrimoniale da un punto di vista giuridico ed ha provveduto, infine, ad una stima puntuale del valore del conferimento.

3. Finalità, limiti e principi della stima richiesta

Lo scopo del presente elaborato è quello di indicare il valore commerciale delle quote oggetto di esecuzione e, inoltre, determinare se vi siano cause di prelazione in favore di eventuali altri soci.

Per la dottrina prevalente¹, il capitale economico è *“un valore unico e sintetico, risultante dalla capitalizzazione dei redditi futuri che non può suddividersi nelle singole parti costitutive, a differenza del capitale di bilancio o di funzionamento che è un fondo di valori scindibile in componenti elementari ed analitiche (e di più risultante dalla loro sommatoria)”*.

La stima del capitale economico, essendo, questo, un'entità astratta, e tanto più nell'ipotesi oggetto della presente relazione di stima, non si fonda esclusivamente su dati obiettivi, su quantità-misura automaticamente determinabili, ma impone il ricorso a stime, ipotesi e congetture; naturalmente questi elementi di soggettività debbono essere analizzati ed interpretati alla luce di fondati requisiti.

Di norma, si conviene sull'affermazione che almeno tre sono i requisiti che un'attendibile metodologia di valutazione del capitale economico di impresa deve tentare di soddisfare; essi sono - per esprimerci con la terminologia del Guatri² - i seguenti:

- a) *razionalità*: il metodo deve essere valido concettualmente e dotato di consistenza teorica;

¹ G. Zappa, *Il reddito d'impresa*; G. Ferrero, *La valutazione economica del capitale d'impresa*.

² L. Guatri, *La valutazione delle aziende*.

b) *obiettività*: il metodo deve essere concretamente applicabile ovvero fondato su dati certi od almeno notevolmente credibili;

c) *generalità*, il metodo deve prescindere dalle caratteristiche e dagli interessi delle parti coinvolte nella negoziazione e dagli effetti del trasferimento di quanto oggetto di valutazione.

I “Principi e metodi nella valutazione di aziende e partecipazioni societarie” statuiti dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e dall’Assirevi affermano che *“la complessità propria delle valutazioni di un’azienda, che rappresenta una realtà spesso unica e irripetibile, esclude peraltro che dei suddetti principi possa essere fatta un’applicazione meccanica. [...], L’esperto deve, pertanto, adoperarsi in primo luogo per accrescere, nella misura del possibile, la quantità e la qualità delle informazioni rilevanti, in secondo luogo per utilizzare in modo compiuto tali elementi”*.

Il presente elaborato non ha riguardato l’individuazione o la quantificazione di eventuali passività potenziali (o di minori attività attese), all’infuori di quelle emerse a seguito dell’esame della documentazione allegata alla presente perizia.

Esula infatti dall’incarico ricevuto lo svolgimento di procedure di revisione contabile che comprende attività quali - a titolo esemplificativo - verifiche circa la eventuale sussistenza di passività di tipo fiscale, contrattuale o previdenziale non evidenziate nelle situazioni economiche e patrimoniali della Società.

Al solo fine della chiarezza si precisa che per “Valore del Capitale Economico” si intende quel valore che - in normali condizioni di mercato - può essere considerato un corrispettivo congruo per la compravendita di una azienda a prescindere dalle caratteristiche soggettive delle controparti. Tale valore differisce sia dal “Valore Soggettivo e/o Potenziale” - che prende in considerazione anche il valore di potenziali sinergie, economiche di scala o di scopo, ecc., conseguibili per effetto della integrazione con la parte acquirente - sia dal “Prezzo” - che rappresenta il risultato di una negoziazione che, come tale, potrebbe essere soggetta in misura anche accentuata ad

elementi esterni alla azienda quali ad esempio potere contrattuale delle parti, interesse strategico, ecc...

Il lavoro da me svolto si è basato su dati ed informazioni ricevute dall'Istante.

Il valore di partenza della disamina fonda su congetture maturate in sede di perizia tecnica svolta da un consulente nominato dall'Istante stesso.

4. Richiami metodologici ai criteri e metodi di valutazione

Per lo svolgimento dell'incarico ricevuto lo Scrivente ha tenuto presente le seguenti nozioni:

4.a Metodi diretti di valutazione del capitale economico

Si definiscono *diretti* quei metodi che fanno riferimento, per l'individuazione del valore dell'azienda, agli effettivi prezzi espressi dal mercato per quote di capitale dell'azienda medesima o di aziende similari, sia in termini di settore che di grandezze economiche.

I metodi diretti, pertanto, fondano la stima del valore economico d'impresa su grandezze desunte dal mercato ed in particolare:

- *i metodi diretti in senso stretto*, che assumono i prezzi espressi dal mercato per quella stessa azienda (se quotata) ovvero sulla base dei prezzi fatti in operazioni straordinarie che abbiano coinvolto imprese simili;
- *i metodi diretti fondati sui moltiplicatori empirici*, che utilizzano il prodotto tra un moltiplicatore di mercato ed una grandezza espressiva del valore economico del capitale d'impresa.

I limiti di questi metodi sono ben evidenti ove si consideri che il trasferimento di un complesso aziendale costituisce, in buona sostanza, un *unicum* o "un accadimento economico a sé stante" e ciò in quanto ogni volta sono diverse non solo le coordinazioni economico-tecniche dell'impresa, le sue prospettive di reddito, in senso ampio le sue contingenze, ma, anche, i fini per cui la valutazione viene effettuata, le aspettative degli acquirenti, le condizioni soggettive di negoziazione. Tali ragioni infirmano la validità

dei metodi diretti su piani diversi: sul piano della *razionalità* o consistenza teorica, sul piano della *neutralità* o indipendenza dei valori e, in parte, sul piano dell'*obiettività* o applicabilità pratica.

4.b Metodi indiretti di valutazione del capitale economico

Si definiscono *indiretti*, invece, quei metodi che a causa delle insufficienze manifestate dai dati di mercato o dell'assenza totale di tali dati, impostano su diverse fondamenta – ad es. il reddito medio prospettico; la consistenza del patrimonio; i flussi finanziari disponibili - il processo di stima del capitale economico d'impresa.

Da quanto sopra, deriva che i metodi indiretti restano i tipici procedimenti di stima del capitale economico di un'impresa.

Detti metodi possono prendere come base di riferimento grandezze aziendali c.d. *flusso* ovvero grandezze c.d. *stock*.

I criteri di stima basati sui flussi originano due gruppi di metodologie valutative:

- A) i metodi di valutazione fondamentali teorici;
- B) i metodi di valutazione fondamentali semplificati.

Le metodologie di cui alla lettera A) definiscono esattamente tutti gli elementi che devono essere presi in considerazione per giungere ad un valore razionale ed equo del capitale economico; le metodologie di valutazione semplificate di cui alla lettera B), invece, sono caratterizzate sicuramente da minore razionalità, ma risultano di più facile applicabilità.

Il *metodo finanziario fondamentale* (teorico) stima il capitale economico dell'azienda in base al valore attuale dei flussi monetari totali attivi e passivi (flussi di cassa totali) generati dall'azienda stessa, che viene considerata come “un macroinvestimento in atto”.

Le variabili prese in considerazione dal metodo finanziario fondamentale si possono sintetizzare mediante la seguente formula:

$$W = F_1v^1 + F_2v^2 + \dots + F_{n-1}v^{n-1} + F_nv^n$$

dove:

W: è il valore del capitale economico e rappresenta l'incognita;

F₁, F₂ ... F_{n-1} sono i flussi monetari complessivi netti disponibili per il periodo che va da $t = 1$ a $t = n - 1$;

F_n: è il flusso monetario all'epoca $t = n$, comprensivo anche del valore di liquidazione dell'azienda;

v¹, v², ... vⁿ⁻¹, vⁿ: sono i coefficienti di attualizzazione.

La formula fondamentale finanziaria, come è dato constatare, si basa sul calcolo della totalità dei flussi monetari puntuali che l'azienda, il cui capitale economico è oggetto di stima, è in grado di generare durante la sua vita.

I flussi monetari complessivi netti disponibili derivano da:

- uscite monetarie: per acquisizione di fattori produttivi, rimborso di debiti di funzionamento, rimborso di debiti di finanziamento, concessione di prestiti di finanziamento;

- entrate monetarie: per riscossione dei ricavi e dei crediti di funzionamento, riscossione dei crediti di finanziamento; accensione di debiti finanziari, disinvestimenti.

Per il *metodo fondamentale reddituale* (teorico), invece, il valore del capitale economico dell'azienda dipende dal presunto valore assegnato ai redditi attesi. Tale metodo calcola, in sostanza, il capitale economico in funzione della capacità di reddito dell'azienda.

La formula fondamentale reddituale si può esprimere nel modo che segue:

$$W = R_1v^1 + R_2v^2 + \dots + R_{n-1}v^{n-1} + R_nv^n + P_nv^n$$

dove:

W: è il valore del capitale economico e rappresenta l'incognita;

R₁, R₂ ... R_n: sono i redditi netti dell'impresa nei vari anni;

P_n: è il valore di realizzo dell'azienda al tempo n , diminuito del valore delle riserve formate con utili non distribuiti;

$v^1, v^2, \dots, v^{n-1}, v^n$: sono i coefficienti di attualizzazione.

Il *metodo fondamentale dei flussi di dividendo distribuibili* (teorico), infine, si basa sul concetto che il valore teorico di un'azienda è pari al valore attuale di tutti i futuri incassi realizzati dai proprietari di quella azienda.

Gli introiti che derivano dalla proprietà di un'azienda sono rappresentati dai flussi di dividendo annuali e dal flusso terminale per vendita o liquidazione dell'azienda.

Pertanto, il valore teorico di un'azienda è dato da:

$$W = D_1v^1 + D_2v^2 + \dots + D_{n-1}v^{n-1} + D_nv^n + P_nv^n$$

dove:

W: è il valore del capitale economico e rappresenta l'incognita;

D₁, D₂, D_n sono i dividendi di ciascun anno;

P_n: è il valore terminale;

$v^1, v^2, \dots, v^{n-1}, v^n$: sono i coefficienti di attualizzazione.

I dividendi di ciascun esercizio presentano valori dissimili dai redditi dei vari periodi per via degli accantonamenti effettuati in sede di distribuzione di utili: accantonamenti a fondi di riserva legale, statutaria, straordinaria, accantonamenti a fondi di riserva impropri, ecc.

A questo punto occorre rilevare che in assenza di inflazione e del fenomeno dell'attualizzazione, i risultati delle formule in parola conducono a valori tendenzialmente coincidenti: si tratterebbe, pertanto, di formule perfettamente intercambiabili, attesa la teorica possibilità di stimare compiutamente i parametri che intervengono.

Inoltre, va segnalato che le tre metodologie indicate rispondono pienamente al requisito della "razionalità", ma sono carenti e fallaci sotto il profilo della "obiettività" in quanto risultano di difficile applicazione per i seguenti motivi:

1. le formule lasciano spazio ad una eccessiva arbitrarietà. I risultati, infatti, possono variare di molto in relazione al soggetto che li determina mediante la scelta dei

parametri che intervengono nelle varie formule. Ciò chiaramente va contro ogni criterio di obiettività in quanto viene meno la possibilità di un controllo concreto ed effettivo;

2. le formule fanno riferimento a parametri relativi ad eventi difficilmente prevedibili (i flussi di cassa totali, il valore di realizzo, i flussi reddituali puntuali, i dividendi, ecc.).

Tali carenze hanno spinto studiosi e pratici a ricercare metodi di valutazione operativi, suscettibili cioè di effettiva e proficua applicazione e così sono stati elaborati i cosiddetti “*metodi semplificati*”, i quali, pur dotati di minore razionalità rispetto alle formule fondamentali, si presentano ormai come i tipici procedimenti di valutazione delle aziende e rappresentano i metodi più utilizzati nella pratica professionale.

Ai metodi semplificati si giunge prendendo le mosse dalle formule fondamentali teoriche analizzate in precedenza, dopo aver operato le opportune semplificazioni.

I metodi semplificati basati su flussi più comunemente utilizzati sono il *metodo finanziario semplificato*

$$W = \sum_{i=1}^n FL_i v^i \quad (i = 1 \dots n)$$

che esprime il capitale economico (W) in funzione dei flussi finanziari totali attualizzati (FL_i) generati dall'impresa ed il *metodo reddituale semplificato*.

Le semplificazioni assunte in tali metodi riguardano essenzialmente i seguenti elementi:

- i parametri finanziari e reddituali utilizzati;
- il modo di considerare i parametri;
- l'orizzonte temporale di riferimento;
- le modalità di calcolo del valore di realizzo finale.

Per quanto concerne l'orizzonte temporale di riferimento sia i metodi reddituali che quelli finanziari adottano lassi temporali, in genere, non superiori ai cinque anni. In alcuni casi eccezionali si sviluppano flussi reddituali e finanziari prospettici riferiti ad orizzonti temporali di dieci, quindici anni.

Venendo alle modalità di calcolo dei parametri di reddito o di flusso monetario (che, come si ricorderà, nelle formulazioni teoriche sono prospettici), la semplificazione più diffusa consiste nel determinare tali parametri facendo riferimento ai risultati storici degli ultimi 3-5 esercizi, analizzati sotto l'aspetto qualitativo e quantitativo, estendendo la tendenza passata anche ai futuri esercizi.

Altre volte, invece, si mira alla determinazione puntuale dei parametri di reddito e di flusso monetario prospettici, predisponendo opportune analisi sull'andamento della futura gestione.

Nel primo caso, vengono prese in considerazione grandezze economiche (reddito, flussi monetari, ecc.) che vengono trattate con particolari tecniche al fine di individuare flussi reddituali o monetari normalmente attesi.

Nel secondo caso, invece (stima puntuale dei parametri), si considerano flussi differenziati esercizio per esercizio da individuare effettuando apposite previsioni.

Accanto ai metodi semplificati, reddituali e finanziari (che, si sottolinea, discendono direttamente dalle formule teoriche dopo aver apportato le dovute semplificazioni), la dottrina aziendalistica individua altri metodi di valutazione. Tra questi, particolare importanza rivestono il *metodo patrimoniale*, nella sua duplice versione di *metodo patrimoniale semplice* e di *metodo patrimoniale complesso*, ed i *metodi misti* che assommano metodi di valutazione basati sui *flussi* e metodi fondati sugli *stock*.

I sistemi patrimoniali di valutazione si fondano sul principio di valutazione analitica dei singoli elementi dell'attivo e del passivo che compongono il capitale.

Il *metodo patrimoniale semplice* considera il valore economico (W) del capitale d'azienda pari al valore del capitale netto opportunamente rettificato (K') e si esprime con la seguente formula:

$$W = K'$$

In concreto si procede a valutare le attività e passività del complesso aziendale ed a rettificare i valori contabili quando non rispondenti alla realtà di mercato. Tali

rettifiche divengono sempre più frequenti quanto più l'azienda si allontana dalla data della sua fondazione posto che il nostro legislatore, in fase di iscrizione dei singoli beni in bilancio, non consente ancora di prescindere dal costo storico in favore dei ben più significativi valori di mercato, di riacquisto o di ricostruzione. Pertanto, punto di partenza è il capitale netto contabile, così come si evince dall'ultima situazione patrimoniale disponibile, che dovrà essere riespresso a valori correnti (desunti dal mercato o definiti per via di stima), determinando rettifiche positive e/o negative sui singoli elementi attivi e passivi patrimoniali ed al netto della riduzione per oneri fiscali potenziali.

Con il *metodo patrimoniale complesso*, invece, al valore netto rettificato (K') si deve aggiungere il valore dei beni immateriali (V. IMM.) non contabilizzati in bilancio, aventi o non aventi valore di mercato. Tali beni, solitamente, sono riconducibili al *know how*, al portafoglio ordini e lavori, al capitale umano, alla struttura distributiva, all'organizzazione aziendale, alle licenze ed autorizzazioni, ai brevetti, alle insegne, alle concessioni, all'albo fornitori, ecc. I beni immateriali rappresentano i veri fautori del successo competitivo dell'azienda stessa e possono essere valutati in base a formule e dall'osservazione di transazioni effettuate in passato su aziende dello stesso settore o espressi, con fondamento scientifico e tecniche universalmente accettate, con valorizzazione analitica, motivata e ben documentata. In formula:

$$W = K' + V. IMM.$$

Infine, ci sono i *metodi misti*, che costituiscono una mediazione tra i metodi patrimoniali e quelli reddituali. Nei metodi misti il valore il valore desunto dal reddito medio prospettico ed il valore del patrimonio rettificato concorrono, a diversi livelli di ponderazione, a determinare il valore economico dell'azienda.

I metodi misti patrimoniali-reddituali sono largamente utilizzati nella pratica, in quanto comprendono gli elementi di "certezza" e verificabilità tipici del metodo patrimoniale con la validità concettuale di quello reddituale. Tali metodi ricorrono in modo particolare quando il valore patrimoniale differisce in misura significativa da

quello reddituale, e quest'ultimo tragga origine da informazioni e previsioni sulla cui affidabilità il perito non dispone di elementi sufficienti a fornire un ragionevole conforto. Possiamo pertanto concludere che il ricorso ai metodi misti è il più delle volte giustificato da esigenze di prudenza, legate alla scarsa qualità delle informazioni e delle previsioni a disposizione. Nel caso in cui l'utilizzo del metodo reddituale dia luogo ad un risultato superiore rispetto al valore patrimoniale, si evidenzierà un Goodwill (spesso definito avviamento). Nel caso opposto, si parlerà di Badwill. Del Goodwill (o Badwill) – inteso come differenza tra valore patrimoniale e reddituale – si tiene generalmente conto in misura limitata, sia perché il risultato derivante da una sua accettazione totale sarebbe pari al valore reddituale (e non avrebbe quindi senso parlare di metodo misto), sia perché le eventuali incertezze gravanti sull'attendibilità delle informazioni utilizzate nei procedimenti reddituali consigliano una certa cautela nel calcolo. Nell'ipotesi di esistenza di un Badwill, inoltre, questo potrà portare ad un abbattimento del valore patrimoniale: il risultato finale, in tal caso, non potrà comunque mai scendere al di sotto del valore di liquidazione delle attività/passività dell'impresa. Tale valore di liquidazione costituirà pertanto il limite minimo nella valutazione di un'azienda.

I metodi misti possono basarsi su diversi criteri. Uno dei metodi misti più utilizzati è quello con il quale i risultati scaturenti dall'analisi patrimoniale e quelli risultanti da quella reddituale vengono sottoposti a media aritmetica semplice (in tal caso si terrà conto della metà del Goodwill o Badwill inteso come differenza tra i due valori), o ponderata (assegnando quindi un peso diverso ai due valori). In particolare, nel caso che sia assegnato uguale peso sia alla componente reddituale sia a quella patrimoniale avremo il *metodo del valore medio* espresso con la seguente formula:

$$W = \frac{1}{2} (K' + R / i)$$

che può scriversi anche nel seguente modo

$$W = K' + \frac{1}{2} (R / i - K')$$

dove $(R / i - K')$ rappresenta il valore dell'avviamento positivo (*goodwill*) o negativo (*badwill*).

Con il *Metodo patrimoniale misto con "stima autonoma dell'avviamento (goodwill)*, invece, si tende a determinare il *goodwill* (o il *badwill*), da aggiungere (o sottrarre) al valore patrimoniale, mediante la cosiddetta "stima autonoma", e può essere definito anche **metodo patrimoniale misto con correzione reddituale**.

Tale procedimento presuppone l'utilizzo della seguente formula:

$$W = K' + a_{n-i} (R - i_e K')$$

dove:

a_{n-i} che si legge "a figurato enne al tasso i": esprime il valore attuale (al tasso i) della rendita (sovra reddito) per enne periodi.

K' = capitale netto rettificato (valore patrimoniale).

In alternativa la formula da adottare può ipotizzare l'utilizzo di una rendita perpetua da cui $W = K + A$, e dove $A = \text{avviamento pari a } (R - i_e K') / i$, pertanto si avrà:

$$W = K' + (R - i_e K') / i$$

5. L' Azienda oggetto di valutazione

Con la presente Perizia si è valutata la società:

- **AZIENDA AGRICOLA MERLANO S.R.L.**

L'AZIENDA AGRICOLA MERLANO S.r.l svolge attività agricola di raccolta olive e viticoltura.

E' stata costituita in data 27 marzo 1986 ed iscritta alla CCIAA di Roma al numero 612136 con numero di Partita IVA 01776671008 e C.F.07436840586.

Ha sede in Roma, Via Timavo al num. 22.

Il capitale sociale ammonta ad euro Euro 103.480,00= (centotremilaquattrocentottanta/00), interamente versato.

I soci sono:

DARIO SALVATORE VITIELLO

DOTTORE COMMERCIALISTA

REVISORE CONTABILE

00193 ROMA - VIA VALADIER, 36

-*****, Amministratore Unico dal 15.11.2005 fino alla revoca; C.F. *****, quota pari al 28% del capitale e corrispondente ad un valore nominale di Euro 28.975,00= (ventottomilanovecentosettantacinque/00);

- ***, C.F. *****, quota pari al 24% del capitale e corrispondente ad un valore nominale di Euro 24.835,00= (ventiquattromilaottocentotrentacinque/00);

-***, C.F. ***, quota pari al 24% del capitale e corrispondente ad un valore nominale di Euro 24.835,00= (ventiquattromilaottocentotrentacinque/00);

- ***, C.F. ***, quota pari al 24% del capitale e corrispondente ad un valore nominale di Euro 24.835,00= (ventiquattromilaottocentotrentacinque/00).

La Società ha come oggetto sociale:

- esercitare l'attività di movimento di terra, con eventuali opere murarie in cemento armato tipo corrente, lavori stradali, bonifiche, costruzioni civili e industriali, anche prefabbricati, fognature e collettore, acquedotti, impianti tecnologici per l'edilizia ed industriali; trattamento delle acque, opere speciali in cemento armato, impianti elettrici di produzione, trasmissione e distribuzione dell'energia elettrica
- acquistare, gestire e vendere negozi e pubblici servizi;
- attività di costruzione edilizia residenziale e non residenziale;
- attività di compravendita e gestione immobiliare ed intermediazione in genere;
- effettuare la raccolta, lavorazione, trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli e zootecnici, oltre all'attività di agri-turismo;

DARIO SALVATORE VITIELLO

DOTTORE COMMERCIALISTA

REVISORE CONTABILE

00193 ROMA - VIA VALADIER, 36

- conduzione di aziende agricole, per attività produttive nel campo agricolo zootecnico e agriturismo, sia sui terreni ed immobili di proprietà sia su terreni di cui la società si assume la gestione;
- nonché esercitare attività edilizie ed industriali in genere.

In relazione a tale oggetto potrà compiere qualsiasi operazione commerciale, industriale, finanziaria, bancaria, mobiliare ed immobiliare e, senza restrizione alcuna, tutto quanto necessario ed utile a favorire il raggiungimento dell'oggetto medesimo. Potrà pure assumere interessenze e partecipazioni in altre società o imprese aventi oggetto analogo ed affine o comunque connesso al proprio, sia direttamente che indirettamente, nei limiti consentiti dalla legge.

Per il conseguimento dell'oggetto, la società potrà usufruire di leggi agevolative a carattere nazionale ed internazionale.

6. Finalità della presenta valutazione di stima

La presente valutazione persegue la finalità di valutare il valore commerciale delle quote oggetto del Procedimento di Esecuzione num. 2761/2023 R.G.E. e determinare se vi siano cause di prelazione in favore di eventuali altri soci.

7. La scelta del metodo di valutazione utilizzato

In considerazione delle analisi effettuate nei precedenti paragrafi in merito alle diverse metodologie di valutazione, nell'ottica della tutela dei soggetti terzi e del principio di prudenza, si decide di valutare il Patrimonio della Società AZIENDA AGRICOLA MERLANO S.r.l. attraverso il metodo "*Patrimoniale Puro*".

8. AZIENDA AGRICOLA MERLANO S.r.l.

8.1 Verifica del diritto di prelazione da parte dei soci

Dallo Statuto consegnato dalla stessa Società all'articolo 7, denominato "Trasferibilità delle quote", si evince che "*Le quote sono liberamente trasferibili per atto tra vivi. In*

ogni caso spetta agli altri soci il diritto di prelazione sulle quote che un socio intenda vendere. A tal fine il socio che intende vendere la quota o parte di essa, deve darne comunicazione agli altri soci, mediante lettera raccomandata, indicando l'importo nominale della quota posta in vendita, il nome dell'acquirente, il prezzo offerto ed ogni altra condizione di vendita. I soci interessati all'acquisto potranno esercitare la prelazione, in proporzione alla quota da ciascuno posseduta, a mezzo raccomandata con ricevuto di ritorno indirizzata al socio cedente e per conoscenza all'organo amministrativo in carica, entro e non oltre 30 (trenta) giorni dal ricevimento dell'offerta.

Nell'ipotesi in cui tutti i soci dovessero esercitare la prelazione, la quota ad essi spettante dovrà essere offerta ai soci che l'hanno esercitata”.

8.2 Analisi dei valori contabili rettificati

Si procede all'analisi della situazione contabile al 31/12/2022 con riferimento ai soli valori patrimoniali. Considerando che l'ultimo bilancio approvato si riferisce all'esercizio al 31/12/2021, si ritiene opportuno prendere in esame la situazione al 31/12/2022 come situazione valida ai fini del presente elaborato visto anche il sostanziale immobilismo della operatività,

ATTIVITA'	VALORE CONTABILE	VALORE RETTIFICATO
Immobili e Terreni	585.343,84	1.855.000,00
Spese ristrutturazione	0,00	0,00
Impianti specifici	9.307,36	9.307,36
Macchinari	6.906,18	6.906,18
Attrezzature commerciali	0,00	0,00
Mobili e arredi	2.355,29	2.355,29
Computer	549,07	549,07
Attrezzature varie	0,00	0,00
Prodotti finiti	5.600,00	5.600,00

DARIO SALVATORE VITIELLO

DOTTORE COMMERCIALISTA

REVISORE CONTABILE

00193 ROMA - VIA VALADIER, 36



Crediti vs/erario	200	200
Credito v/inps x malattia dip.	1.069,60	1.069,60
Crediti contenzioso ***	6.947,12	6.947,12
Crediti Tributari contenzioso	23.671,17	23.671,17
Fatture da emettere	1.344,54	1.344,54
Credito registraz, contratto	198	198
CREDITI V/CLIENTI	74.941,99	72.903,44
Erario c/liquidaz.IVA	1.652,85	1.652,85
Imposta sostitutiva TFR	6,04	6,04
	TOTALE	1.987.710,66 €
PASSIVITA'	VALORE CONTABILE	VALORE RETTIFICATO
Carte di credito	2.304,04	2.304,04 €
Banca IntesaSanPaolo	5.076,74	5.076,74 €
T.F.R. dipendenti	3.414,64	3.414,64 €
Mutuo Intesa	23.424,71	23.424,71 €
Erario c/ritenute ***	743,39	743,39 €
Erario c* ***	1.311,47	1.311,47 €
Erario c***	375,71	375,71 €
Debito Equitalia	47.154,85	47.154,85 €
Debito IMU	8.959,00	8.959,00 €
Debiti v/Inps	285,24	285,24 €
Debiti v/Inail	93,99	93,99 €
Debiti v/personale	1.088,22	1.088,22 €
Debito v/ ***	993,6	993,60 €
Fin.to socio ***	591.306,03	591.306,03 €
Debito IVA anni prec	1.969,84	1.969,84 €
Ratei passivi	24.774,72	24.774,72 €
DEBITI V/FORNITORI	8.947,60	1.863,68 €
	TOTALE	715.139,87 €

PATRIMONIO NETTO RETTIFICATO CONSIDERANDO IL FINANZIAMENTO SOCIO	1.272.570,79 €
PATRIMONIO NETTO RETTIFICATO NON CONSIDERANDO IL FINANZIAMENTO SOCIO	1.863.876,82 €



DARIO SALVATORE VITIELLO

DOTTORE COMMERCIALISTA

REVISORE CONTABILE

00193 ROMA - VIA VALADIER, 36



Immobilizzazioni materiali

Sono riferiti a stigliature, attrezzature, mobili e agli immobili. In riferimenti alle stigliature, attrezzature e mobili, dopo accesso presso i locali della Società, si è appurato che la consistenza contabile è con la consistenza reale e pertanto non si è proceduto a rettifiche rispetto ai valori contabili al netto dei fondi.

In riferimento agli immobili, si prende come riferimento il valore della allegata perizia di stima dell'ausiliario del CTU nominato in data 14 luglio 2023.

Rimanenze

In riferimento a tale posta, dopo sopralluogo si ritiene il valore plausibile.

Crediti

Sono riferiti a crediti commerciali e verso erario. I valori di bilancio, al netto di rettifiche contabili, si ritengono plausibili

Debiti

Si riferiscono a debiti di natura tributaria e debiti verso soci per finanziamenti.

In riferimento a questi ultimi si ritiene doveroso una considerazione. Tale debiti nascono oltre dieci prima di tale disamina. Nel corso degli anni il finanziamento è stato utilizzato per la copertura delle perdite, è stato alimentato da pagamenti diretti di fornitori e personale ed è stato oggetto di restituzioni. Il mastro contabile, allegato al presente elaborato, rende complesso identificare quanto sia stato alimentato dopo il decennio in rapporto a quanto sia stato eventualmente indebitamente restituito. Si rileva, tuttavia, che il debito verso il socio al 31/12/2022 ammontava ad Euro 712.967,43, superiore, dunque, al debito residuo al 31/12/2022 pari ad Euro 591.306,03.

Si ritiene che un debito sorto oltre il decennio, in assenza di interruzioni di prescrizione oltre alle approvazioni dei bilanci d'esercizio, possa aver perso il diritto alla restituzione da parte del socio e pertanto possa ritenersi di fatto posta di patrimonio netto. **Tale considerazione è doverosa ma non è supportata da giurisprudenza univoca e, pertanto, si lascia al Giudice tale decisione di natura giuridica e si indicheranno nelle conclusioni i due valori di patrimonio netto delle due diverse**



DARIO SALVATORE VITIELLO

DOTTORE COMMERCIALISTA

REVISORE CONTABILE

00193 ROMA - VIA VALADIER, 36

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

interpretazioni.

Ratei passivi

Si riferiscono ai debiti per compensi professionali accumulati al 31/12/2022. Sono stati inseriti successivamente all'invio della bozza su segnalazione della parte convenuta.

Si rileva che, oltre alla segnalazione sui ratei passivi, non sono state ricevute osservazioni sulla bozza del presente elaborato.

CONCLUSIONI FINALE

Dall'analisi su esposta, si conclude che:

- il valore del Patrimonio della Società AGRICOLA MERLANO S.r.l. con sede in Roma, iscritta presso il Registro Imprese di Roma con R.E.A. n. 612136, considerando non prescritto il debito verso il socio *** è pari ad € 1.272.570,79 (unmilione duecentosettantaduecinquecentosettanta/79).

In tal caso, dunque, il valore della quota, pari al 28% del patrimonio, è pari ad Euro 356.319,82 che si arrotonda ad euro 355.000,00 (trecentocinquantacinquemila/00)

VALORE DI STIMA € 1.272.570,79

VALORE QUOTA € 355.000,00

- il valore del Patrimonio della Società AGRICOLA MERLANO S.r.l. con sede in Roma, iscritta presso il Registro Imprese di Roma con R.E.A. n. 612136, considerando prescritto il debito verso il socio **** è pari ad € 1.863.876,82 (unmilione ottocentosessantatremilaottocentosettantasei/82).

Il valore della quota pari al 28% patrimonio, considerando prescritto il debito verso il socio è pari ad Euro 521.885,51 che si arrotonda ad euro

DARIO SALVATORE VITIELLO

DOTTORE COMMERCIALISTA

REVISORE CONTABILE

00193 ROMA - VIA VALADIER, 36

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

520.000,00 (cinquecentoventimila/00)

VALORE DI STIMA € 1.888.651,54

VALORE QUOTA € 525.000,00

ASTE
GIUDIZIARIE®

- **Dall'analisi della documentazione è stato accertato che è previsto il diritto di prelazione dei soci in caso di cessione delle quote sociali.**

Determinati i valori della partecipazione, puntualmente descritta la composizione degli stessi indicando i criteri di stima adottati, il sottoscritto Perito ritiene di aver scrupolosamente svolto l'incarico conferitogli.

Consapevole della responsabilità morale e giuridica che ho assunto nello svolgimento dell'incarico, dichiaro di aver adempiuto al mio ufficio senza altro scopo che quello di far conoscere la verità e di non nascondere nulla di quanto a mia conoscenza.

Roma, 4 dicembre 2023

Il perito estimatore

Dott. Dario Salvatore Vitiello



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®