



TRIBUNALE DI TRANI

CRISI D'IMPRESA

G.D. Dott.ssa Maria Azzurra Guerra



Liquidazione Giudiziale



PERIZIA DI STIMA



Del Valore della Società



Dottore Commercialista- Revisore Legale - Consulente Tecnico d'Ufficio - Amministratore Giudiziario

Mail: segreteria.pulieri@gmail.com - Pec: gianpaolo.pulieri@pec.it

Largo Nitti Valentini 3 - 70122 Bari (BA) - Tel 080/5218481 - Fax 080/5219664

Via Asiago 2 - 00195 Roma - Tel 06/370212 - Fax 06/3701591

Via IV Novembre 2 - 25121 Brescia (BS) - Tel/Fax: 030/2054710

Via Ardizzone Gioeni 58 - 95125 Catania (CT) - Tel 095/2863146 - Fax 095/5183293

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



1. PREMESSA.....	1
1.1 INTRODUZIONE	1
1.2 OGGETTO E FINALITA' DELL' INCARICO.....	1
1.3 CARATTERI GENERALI DEL LAVORO SVOLTO.....	2
1.4 DATA DI RIFERIMENTO	2
2. FONTI INFORMATIVE E LIMITAZIONI	3
2.1 DOCUMENTAZIONE ESAMINATA	3
2.2 LAVORO SVOLTO	3
2.3 RESTRIZIONE ALL' USO DELLA PRESENTE RELAZIONE.....	3
3. INFORMAZIONI ESSENZIALI SULLA SOCIETA'	4
3.1 L' AZIENDA E L' ATTIVITA' SVOLTA	4
4. I CRITERI DI VALUTAZIONE.....	4
4.1 CONSIDERAZIONI METODOLOGICHE.....	4
4.2 IL METODO PATRIMONIALE.....	5
4.3 IL METODO REDDITUALE.....	5
4.4 IL METODO MISTO.....	6
4.5 I METODI EMPIRICI.....	7
5. LA SCELTA DEL METODO DI VALUTAZIONE D' AZIENDA.....	8
6. ANALISI SINTETICA DEI BILANCI 2021 - 2024	9
6.1 EVOLUZIONE PATRIMONIALE.....	9
6.2 EVOLUZIONE ECONOMICA.....	10
7. INDIVIDUAZIONE DEL PERIMETRO DI CESSIONE E DEI CESPITI RILEVANTI.....	10
8. STIMA DEL VALORE LORDO DI CESSIONE.....	11
8.1 ASSENZA DI BASE REDDITUALE PER AVVIAMENTO POSITIVO.....	11
8.2 VALORE DEI CESPITI SULLA BASE DEI BILANCI.....	12
9. CONCLUSIONE.....	13



TRIBUNALE DI TRANI

CRISI D'IMPRESA

RELAZIONE DI STIMA

1 PREMESSA

1.1 Introduzione

Il sottoscritto Dott. Gianpaolo Pulieri, iscritto all'Ordine dei Dottori Commercialisti ed Esperti Contabili di Bari al n. 4033/A ha ricevuto incarico di redigere la presente perizia relativa alla stima del valore del capitale economico (di seguito anche "valore dell'azienda") della società [REDACTED] con sede legale in [REDACTED] capitale sociale 10.000,00 (diecimila/00), codice fiscale e partita IVA [REDACTED] numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Bari [REDACTED] avente quale attività prevalente quella del lavaggio di autoveicoli codice ateco [REDACTED] redatta a favore della Liquidazione Giudiziale della società [REDACTED]

1.2 Oggetto e finalità dell'incarico

Con decreto del Tribunale di Trani n. 59/2024, è stata disposta la Liquidazione Giudiziale della società [REDACTED] nonché dei soci illimitatamente responsabili [REDACTED] con decreti n. 59-1/2024 e 59-2/2024.

Il Curatore, Avv. Annamaria Rella dovendo procedere alla vendita della [REDACTED] acquisita alla procedura per il tramite delle quote di partecipazione nella titolarità dei soci Sig.ri [REDACTED] a tal fine, la stessa chiedeva all'Ecc.mo G.D. Dott.ssa Maria Azzurra Guerra di nominare un perito estimatore al fine di valutare le attività e passività della quota sociale, ciò al fine di fornire le indicazioni necessarie per quantificare il corrispettivo della cessione della quota. L'Ecc.mo G.D. con provvedimento del 15.03.2026 autorizzava la nomina dello scrivente.

L'incarico conferito ha quale finalità quella di individuare il valore economico della società, intendendo per tale il valore che, in normali condizioni di mercato, può essere considerato congruo per il capitale di una azienda, o di una parte di essa. Come specificato nel successivo paragrafo, tale valore rappresenta il valore assegnabile al capitale di un'impresa in funzionamento, può quindi orientare la formazione del prezzo di cessione di un'impresa in funzionamento, ma non costituisce il criterio inderogabile di determinazione del prezzo, che dipende comunque dalla volontà delle parti.

La presente stima, quindi, deve individuare un **valore di cessione che non tenga conto dei debiti e dei crediti**, ossia un valore lordo del complesso aziendale, riferito essenzialmente ai cespiti, al know-how e all'organizzazione aziendale, astratto dalla posizione finanziaria netta e dalle singole poste creditorie e debitorie.

La relazione è redatta in **ottica liquidatoria/traslativa**, tenendo conto che la dichiarazione di fallimento ha interrotto la continuità ordinaria della gestione e che l'obiettivo è la cessione del complesso aziendale al miglior valore realizzabile sul mercato, senza trasferimento dei debiti concorsuali e dei crediti alla procedura acquirente.

1.3 Caratteri generali del lavoro svolto

In conformità alle *best practices* adottate in sede di valutazioni d'azienda, la presente relazione contiene, tra l'altro la descrizione dell'attività aziendali, i criteri di valutazione adottati, nonché l'indicazione del valore economico di riferimento dell'azienda.

La presente relazione riporta inoltre il procedimento seguito, nonché i dettagli sulle informazioni che hanno influenzato le scelte valutative.

L'importanza della redazione di una relazione di stima da parte di un esperto è quella di garantire una valutazione del patrimonio della società che non rechi danno ai terzi interessati (creditori commerciali e finanziari, potenziali acquirenti) a causa di una sopravvalutazione o sottovalutazione dei beni oggetto di trasferimento. Nel contempo la relazione di stima deve tenere presente l'interesse della curatela a non subire un ingiustificato deprezzamento dell'attività nette possedute. Sulla base delle considerazioni sopraesposte, il perito, nell'individuazione del valore economico dell'azienda ha adottato un approccio che, nel rispetto di una valutazione orientata all'oggettività, ha rispettato scrupolosamente i criteri di massima prudenza valutativa, sia nella scelta metodologica di valutazione sia nelle stime e nelle assunzioni utilizzate in sede di determinazione del valore, come di seguito verrà meglio specificato.

1.4 Data di riferimento

La valutazione in oggetto ha avuto quale data di riferimento il 31 Dicembre 2024 (di seguito anche "Data di Riferimento") e di conseguenza sono stati considerati i dati contabili della società alla data del 31/12/2024 così come sono stati forniti dalla curatela.

Analogamente gli elementi di base del processo valutativo sono stati sviluppati a partire dalla data di riferimento.

2. FONTI INFORMATIVE E LIMITAZIONI

Premessa

Come sopra indicato la valutazione è stata effettuata con riferimento alla situazione patrimoniale al 31/12/2024, le analisi sono quindi state effettuate con riferimento alle attività e passività patrimoniali dell'azienda a tale data, confrontandole con quelle al 31/12/2023 al 31/12/2022 e al 31/12/2021. I valori risultanti dalla situazione patrimoniale sono stati oggetto di adeguamento secondo le indicazioni previste dagli specifici metodi di valutazione adottati.

2.1 Documentazione esaminata

Ai fini della presente relazione sono stati utilizzati i seguenti documenti ed informazioni:

- visura camerale storica della [REDACTED]
- bilanci di esercizio alla data del 31/12/2024 (ultimo approvato prima della dichiarazione di fallimento), 31/12/2023, 31/12/2022 e 31/12/2021 completi di stato patrimoniale, conto economico e nota integrativa;
- Modelli Unici 2024 – 2023 – 2022.

Le note integrative sono state utilizzate per acquisire informazioni sui criteri di valutazione, composizione delle principali voci patrimoniali, eventuali impegni e rischi, dichiarazioni dell'organo amministrativo sulla continuità aziendale.

Non sono stati messi a disposizione, ai fini della presente relazione, inventari di magazzino, perizie tecniche sugli impianti; la stima si fonda pertanto sui dati desumibili dai bilanci 2021-2024.

2.2 Lavoro svolto

Le attività di verifica sono state effettuate durante il mese di aprile con l'ottenimento dei documenti richiesti. Si fa notare che la società è dotata di un sistema informatico - contabile sofisticato, soprattutto per la parte gestionale, per cui è stato fatto affidamento sulle informazioni ottenute.

2.3 Restrizione all'uso della presente relazione

La presente relazione di valutazione non potrà essere utilizzata per finalità diverse da quelle indicata nel paragrafo 1.

3. INFORMAZIONI ESSENZIALI SULLA SOCIETA'

3.1 L'azienda e l'attività svolta

La ██████████ è una società a responsabilità limitata con capitale sociale sottoscritto di euro 10.000,00 non interamente liberato, in quanto risulta costantemente iscritto, in tutti i bilanci esaminati, tra le attività il **credito verso soci per versamenti ancora dovuti** pari a euro 7.500 in tutti gli esercizi esaminati. L'attività prevalente, come risulta dai bilanci, è riconducibile al settore del **lavaggio automatico di autoveicoli**, come emerge dagli schemi di bilancio e dalle descrizioni contenute nelle note integrative. Dalle stesse emerge che negli anni 2021-2022 l'attività è rimasta in fase di avvio, con ricavi assenti nel 2021 e molto contenuti nel 2022, mentre nel 2023 si registra il primo esercizio con ricavi significativi; nel 2024, tuttavia, si osserva una significativa perdita, con peggioramento della situazione patrimoniale e finanziaria, precedente alla dichiarazione di fallimento intervenuta nel 2025 nuovo peggioramento dei risultati economici.

4. I CRITERI DI VALUTAZIONE

4.1 Considerazioni metodologiche

Come indicato in premessa, il perito ai fini della valutazione del valore economico dell'azienda ha adottato un approccio che, nel rispetto di una valutazione orientata all'oggettività ha rispettato scrupolosamente i criteri di massima prudenza valutativa, sia nella scelta metodologica di valutazione sia nelle stime e nelle assunzioni utilizzate. Nel formulare il proprio giudizio, il perito fa riferimento a criteri e metodologie di generale accettazione; nell'adozione di tali criteri si possono confrontare le risultanze dell'adozione del metodo prescelto (principale) con quelli derivanti dall'impiego di altri metodi (accessori e di controllo). La scelta dei criteri di valutazione da adottare deve essere effettuata in base alla natura ed alle caratteristiche dell'azienda da valutare, nonché delle finalità della valutazione stessa; prima di individuare il metodo prescelto per la valutazione si ritiene opportuno indicare le principali caratteristiche dei metodi di valutazione applicati nella prassi.

I metodi di stima del capitale economico di un'azienda si possono ricondurre concettualmente alle seguenti tipologie:

- misurazione analitica a valori correnti degli elementi attivi e passivi che costituiscono il patrimonio dell'azienda (**metodo patrimoniale**);
- stima del ritorno finanziario dell'investimento o della redditività (metodo dei flussi di cassa attualizzati – **metodo reddituale**);
- metodologie che uniscono i principi essenziali dei procedimenti reddituali e patrimoniali (**metodo misto patrimoniale – reddituale**);

- **metodi empirici** (metodo delle transazioni similari, metodi dei multipli di mercato).

Riportiamo qui di seguito alcuni brevi concetti riguardanti i suddetti metodi.

4.2 Il metodo patrimoniale

Il metodo patrimoniale si fonda sul principio dell'espressione, a valori correnti, dei singoli elementi dell'attivo che compongono il capitale dell'azienda e dell'aggiornamento degli elementi passivi. Il metodo patrimoniale assume, come punto di partenza, il patrimonio netto di bilancio così come espresso dalla situazione patrimoniale contabile di riferimento.

Al patrimonio netto contabile di cui sopra vengono apportate le seguenti rettifiche:

- rettifiche per uniformarsi ai principi contabili;
- rettifiche necessarie per recepire le plusvalenze e le minusvalenze emergenti su specifiche poste dell'attivo e del passivo.

Il metodo patrimoniale semplice, come sopra identificato, è definito complesso quando si attribuisce specifico valore (plusvalenza) agli elementi intangibili di una azienda, diversi dall'avviamento purché valorizzabili in maniera autonoma rispetto agli altri *assets aziendali*, anche se solo complessivamente, in quanto non separabili. È il caso di beni immateriali quali la tecnologia, l'addestramento, le licenze, i marchi, i brevetti, le capacità del personale, il portafoglio prodotti.

Il metodo patrimoniale ha il pregio di consentire una stima del patrimonio aziendale oggettiva e riscontrabile, pur non tenendo conto del valore espresso dall'azienda in termine di capacità di reddito e di flussi finanziari. Tale metodo rappresenta una stima analitica a valori correnti di sostituzione del patrimonio aziendale: **(i)** analitica perché effettuata distintamente per ciascun elemento patrimoniale, **(ii)** a valori correnti perché basata sui prezzi di mercato di riferimento delle singole attività/passività; **(iii)** di sostituzione perché l'ipotesi di base è quella di riacquisto degli elementi dell'attivo e della rinegoziazione per quelli del passivo.

4.3. Il metodo reddituale

Secondo il metodo reddituale, il valore di un'azienda deriva invece unicamente dai redditi che, in base alle attese, essa sarà in grado di produrre. In altre parole, il valore dell'impresa (W) si suppone pari alla serie di valori attuali dei redditi futuri dell'impresa stessa. In tale metodologia non viene presa in considerazione la struttura patrimoniale dell'impresa. L'orizzonte temporale di riferimento dei redditi futuri, entro il quale si stima che l'azienda produca reddito, è ordinariamente considerato di durata indefinita; pertanto il valore dell'azienda (W) è pari al valore attuale di una rendita perpetua di rata costante (R, il reddito perpetuo) calcolata al tasso i) secondo la formula:

Valore dell'azienda = valore attuale del reddito perpetuo = $W = R/i$

La configurazione di reddito perpetuo individuata in tale ipotesi è di tipo prospettico, idoneo a riflettere le condizioni di redditività attesa della società. Tale configurazione di reddito deve essere normalizzata, ossia depurata dalle componenti straordinarie estranee alla gestione caratteristica, e deve basarsi su condizioni normali di svolgimento dell'attività aziendale, considerando quindi l'ordinaria capacità produttiva, condizione di mercato normali, indebitamento nei limiti fisiologici di sostegno al ciclo produttivo aziendale e, soprattutto l'assenza di ogni evento non ricorrente.

Il tasso di attualizzazione (i) utilizzato per definire il valore attuale dei flussi reddituali futuri, include il compenso derivante dal semplice trascorrere del tempo (corrispondente al rendimento delle attività prive di rischio) e la remunerazione del rischio. Per l'individuazione del tasso, quindi si individua il tasso di puro interesse relativo agli impieghi di capitale a rischio nullo (il riferimento è di solito a titolo di debito pubblico di paesi finanziariamente solidi) e la maggiorazione quale premio per il rischio d'impresa commisurata in base all'intensità di tale rischio, che dipende principalmente da tre parametri: a) condizioni generali dell'economia del paese di riferimento dell'azienda (congiuntura economica – finanziaria, situazione politica - sociale, ecc); b) le condizioni del settore merceologico di appartenenza dell'azienda (rischi specifici del settore, caratteristiche del mercato di riferimento e sua stabilità, ecc); c) le condizioni specifiche aziendali, relative in particolare al ruolo che l'azienda ha nel mercato di riferimento, nonché alla sua struttura patrimoniale e finanziaria, alla sua dipendenza dalla congiuntura di mercato o da particolari clienti o fornitori, ecc.

Il metodo reddituale, pur trovando il suo limite nell'aleatorietà legata alle stime dei risultati futuri, rappresenta un criterio da utilizzare per le aziende che esprimono il loro valore in termini di capacità reddituale prospettica, le cui consistenze patrimoniali da sole non sono sufficienti per esprimere compiutamente tutte le potenzialità in termini di capacità di reddito prospettiche aziendali.

4.4. Il metodo misto

Un metodo di stima diffuso è il metodo misto patrimoniale – reddituale. Sua caratteristica essenziale è la ricerca di un risultato che consideri contemporaneamente i due aspetti, così da tenere conto dell'aspetto patrimoniale, senza peraltro trascurare le attese reddituali, che sono concettualmente una componente essenziale del valore del capitale economico. Questo procedimento gode, anche a livello internazionale, di ampio credito. Il metodo in questione è idoneo a identificare, attraverso una stima autonoma, il goodwill (avviamento).

Esso si basa infatti sulla seguente formula, che permette di identificare il valore dell'azienda aggiungendo alle consistenze patrimoniali il goodwill:

$W = K + ani * (R - ir * K)$
Dove:

K = valore patrimoniale o capitale netto rettificato

ani = fattore di attualizzazione per il calcolo di una rendita della durata di n anni al tasso (i).

R = reddito normale atteso per il futuro;

n = numero definito e limitato di anni

ir = tasso di rendimento normale del tipo di investimento considerato.

Il fondamento teorico e logico di tale metodo è che il patrimonio impiegato per lo svolgimento dell'attività caratteristica dell'impresa debba avere un tasso di rendimento normale. In altri termini, il reddito normalizzato dell'azienda deve essere almeno pari al reddito che si otterrebbe investendo un certo capitale nel settore di riferimento.

L'eventuale differenza positiva (sovrarrendito) o negativa (sottorendito) viene attualizzata lungo un orizzonte temporale ad un tasso (i) pari al tasso privo di rischio. La definizione del valore attuale dell'eventuale sovrarrendito/sottorendito richiede l'individuazione di un orizzonte temporale determinato sulla base della capacità della società di mantenere un vantaggio competitivo che permetta una redditività superiore a quella media di settore.

4.5. I metodi empirici

I metodi empirici, di notevole applicazione nella prassi professionale, costituiscono un insieme di regole di esperienza ispirate al mercato e fondate su diffuse opinioni presenti nel settore nel quale opera l'azienda oggetto di stima. I metodi empirici sono anche definiti metodi diretti di valutazione in quanto il valore ottenuto mediante l'osservazione diretta sul mercato di prezzi fatti; non sono necessarie stime di flussi, redditi, poste patrimoniali, tassi o altri parametri, come richiesto dai metodi indiretti di valutazione.

I metodi empirici non rappresentano regole valutative razionali, metodologicamente e dottrinalmente riconosciute, ma criteri applicati nella prassi in specifiche circostanze, soprattutto per le piccole e piccolissime aziende, per le quali spesso mancano le informazioni necessarie per l'applicazione soddisfacente dei metodi di valutazione reddituali o finanziari. Questi criteri di valutazione dell'azienda non sono dei modelli teorizzati, ma delle semplici relazioni matematiche che legano fattori e variabili aziendali, applicando "regole" basate sull'evidenza e l'osservanza di alcune analogie (o differenze) di valore.

Pur mancando di base concettuale sottostante e di fondamenti metodologici coerenti, i metodi empirici offrono riferimenti utili sul piano operativo, specie quando si assiste a comportamenti aziendali ripetuti. Nella maggior parte dei casi si tratta di super esemplificazioni, di valutazioni basate su un unico parametro

rappresentativo dell'intera realtà aziendale (ad esempio, il numero dei clienti che, mediamente, affolla ogni giorno un ristorante, oppure il numero di utenti di una società di vendita di gas/energia).

Un metodo empirico applicato nella prassi è il criterio dei multipli di mercato, secondo il quale si perviene ad una stima del valore dell'impresa, oggetto di valutazione, in base a dati derivati dal mercato azionario attraverso l'elaborazione di appositi coefficienti (o multipli). Tali metodi permettono quindi di valutare l'azienda attraverso l'applicazione di prezzi di mercato, non necessariamente le quotazioni di Borsa ma anche, in ipotesi di assenza di società quotate, attraverso l'individuazione di indicatori tipici di settore (volumi prodotti numeri di clienti ecc) utilizzabili quali parametri di misurazione delle performance aziendali.

L'importanza delle valutazioni empiriche, quali valutazioni "relative", e quella di fungere da griglia di controllo e conforto per valori d'azienda ottenuti con altri metodi. Sono, infatti, valutazioni di prima approssimazione, utili ad offrire un immediato orientamento sul valore dell'azienda, da confermare o modificare in seguito all'applicazione delle valutazioni con i metodi analitici.

Sono, comunque, frequentemente utilizzati, con estrema cautela, da valutatori esterni che non dispongono di informazioni sufficienti per condurre analisi complete che possano permettere l'applicazione di metodi indiretti.

I vantaggi derivanti dall'applicazione di tale metodo sono l'assenza di qualsiasi apprezzamento soggettivo da parte del perito e la facile comprensione dei risultati.

Inoltre con tale metodo non è necessario approfondire aspetti specifici del patrimonio dell'azienda, quale la verifica del valore corrente o della corretta applicazione dei principi contabili: la valutazione è infatti affidata direttamente ai valori attribuiti nelle transazioni similari. Gli svantaggi nell'applicazione di tale metodo sono da ricercare nella difficoltà di ottenere le necessarie informazioni, soprattutto in assenza di un numero sufficiente di transazioni da utilizzare quale riferimento per la valutazione.

5. LA SCELTA DEL METODO DI VALUTAZIONE DELL'AZIENDA

La scelta della metodologia appropriata per esprimere il valore economico del capitale dell'azienda è stata effettuata considerando la stessa sulla base dell'attività svolta ed in funzione delle informazioni disponibili.

Alla luce delle caratteristiche dimensionali della società, della limitata storia operativa e della volatilità dei risultati economici, il sottoscritto ha ritenuto **non appropriato**, allo stato, l'utilizzo di metodi esclusivamente reddituali (discounted cash flow, capitalizzazione dei redditi medi prospettici), che richiederebbero la disponibilità di **plani industriali attendibili** e di un track record consolidato.

Si è pertanto optato per un **metodo patrimoniale di tipo rettificato**, assumendo come base di riferimento il bilancio al 31.12.2024, in quanto ultimo disponibile, e procedendo alle seguenti verifiche:

1. Analisi della **composizione delle attività** e delle passività, con particolare attenzione alla qualità ed esigibilità delle poste.
2. Valutazione della **reale consistenza patrimoniale** al netto di voci che, pur legittimamente iscritte in bilancio, non rappresentano risorse effettivamente disponibili (in particolare, crediti verso soci per capitale non ancora versato).
3. Verifica dell'eventuale esistenza di un **avviamento economico positivo**, alla luce della capacità della società di generare redditi prospettici, che, nel caso di specie, non risulta dimostrata in modo sufficiente.

Non disponendo di perizie tecniche sugli impianti, di valutazioni di mercato del ramo d'azienda né di informazioni su contratti pluriennali particolarmente vantaggiosi, **non si è proceduto alla stima di un avviamento positivo**; al contrario, l'andamento 2021-2024 suggerisce una assenza di extra-redditività stabile.

Si sottolinea infine che il compito del perito non è quello di determinare il valore assoluto del capitale economico dell'azienda, sviluppando un intero processo valutativo, bensì arrivare a circostanziare e rendere evidente, come si evince dalle considerazioni già svolte e da quelle effettuate nei paragrafi successivi, il valore dell'azienda.

6. ANALISI SINTETICA DEI BILANCI 2021 - 2024

6.1 Evoluzione patrimoniale

2021

- Totale attivo: euro 9.099, prevalentemente costituito da crediti verso soci (7.500) e attivo circolante (1.599).
- Patrimonio netto: euro 8.996 (capitale 10.000, altre riserve 1, perdita -1.005).
- Debiti: euro 103 (debiti tributari).

2022

- Totale attivo: euro 8.234 (crediti verso soci 7.500, attivo circolante 734). 13 14
- Patrimonio netto: euro 6.234 (capitale 10.000, perdite pregresse e perdita 2022 -2.761).
- Debiti: euro 2.000 verso soci per finanziamenti.

2023

- Totale attivo: euro 12.765 (crediti verso soci 7.500, crediti tributari 393, cassa 4.872). 17 18

Dottore Commercialista- Revisore Legale - Consulente Tecnico d'Ufficio - Amministratore Giudiziario

Mail: segreteria.pulleri@gmail.com - Pec: gianpaolo.pulleri@pec.it

Largo Nitti Valentini 3 - 70122 Bari (BA) - Tel 080/5218481 - Fax 080/5219664

Via Asiago 2 - 00195 Roma - Tel 06/370212 - Fax 06/3701591

Via IV Novembre 2 - 25121 Brescia (BS) - Tel/Fax: 030/2054710

Via Ardizzone Gidoni 58 - 95125 Catania (CT) - Tel 095/2863146 - Fax 095/5183293

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- Patrimonio netto: euro 10.765 (capitale 10.000, utili portati a nuovo negativi per -3.766, utile 2023 +4.531).

- Debiti: euro 2.000 verso soci per finanziamenti oltre 5 anni.

2024

- Totale attivo: euro 9.785, composto da: crediti verso soci 7.500, immobilizzazioni finanziarie 22, crediti tributari 1.634, cassa 629.
- Patrimonio netto: euro 2.807 (capitale 10.000, riserva legale 766, altre riserve -2, perdita 2024 -7.957).
- Debiti: euro 6.978 (3.000 verso soci per finanziamenti, 3.978 verso fornitori).

Per la presente perizia – in ottica di cessione post-fallimentare – l'attenzione è rivolta non al patrimonio netto, ma alla composizione dei cespiti che possono costituire oggetto di trasferimento (impianti, eventuali immobilizzazioni, know-how, organizzazione), prescindendo dai debiti e dai crediti.

6.2 Evoluzione economica

2021: nessun ricavo, costi della produzione euro 1.005, perdita netta euro 1.005.

2022: ricavi euro 1.954, costi euro 4.715, perdita netta euro 2.761.

2023: ricavi euro 24.580, costi euro 20.049, utile netto euro 4.531.

2024: ricavi euro 13.403, costi euro 21.360 (di cui euro 13.500 per canoni di godimento beni di terzi), perdita netta euro 7.957.

L'andamento evidenzia:

- un'attività che ha raggiunto una certa operatività nel 2023,
 - ma che non si è consolidata nel 2024, anno in cui l'elevato peso dei costi fissi (in particolare canoni per beni di terzi) ha generato una perdita significativa.

In ottica di valore di cessione, tali dati economici sono utili solo per comprendere la potenziale appetibilità commerciale del compendio (impianto di lavaggio, localizzazione, clientela), non per determinare un valore reddituale prospettico (che, in ogni caso, sarebbe molto incerto in contesto di fallimento)

7. INDIVIDUAZIONE DEL PERIMETRO DI CESSIONE E DEI CESPITI RILEVANTI

Sulla base del bilancio 2024, il **perimetro potenziale di cessione** comprende, in linea di principio:

- l'**impianto di lavaggio** e le eventuali attrezzature connesse (anche se contabilmente non emergono immobilizzazioni materiali significative, potendo l'utilizzo avvenire in godimento beni di terzi);

- le eventuali **immobilizzazioni finanziarie** (22 euro a bilancio), di rilevanza modesta;
- il **know-how organizzativo e commerciale** sviluppato, seppur in misura limitata, nel periodo di effettiva operatività (soprattutto 2023);
- l'eventuale **avvlamento commerciale residuale**, connesso alla localizzazione e alla clientela abituale, da considerare comunque molto contenuto in ragione del fallimento e dell'assenza di redditività consolidata.

Poiché non è necessario tenere conto di **debiti e crediti**, non vengono inclusi nel calcolo né i crediti verso soci, né i crediti tributari, né i debiti verso soci/fornitori; tali poste **rileveranno solo ai fini della ripartizione dell'attivo** in sede concorsuale, non ai fini del prezzo "lordo" di cessione del compendio

8. STIMA DEL VALORE LORDO DI CESSIONE

8.1 Assenza di base reddituale per avviamento positivo

Dai bilanci 2021-2024:

- due esercizi iniziali in perdita (2021-2022),
- un solo esercizio in utile (2023),
- un esercizio 2024 con perdita rilevante,
- successiva dichiarazione di fallimento nel 2025,

non emerge una **capacità reddituale stabile** che possa supportare la stima di un avviamento economico positivo secondo i criteri ordinari (capitalizzazione di redditi normalizzati, DCF, ecc.).

In tale contesto, l'eventuale **avvlamento** è da considerarsi, al più, come **modesta componente di valore di subentro** (possibilità per un terzo di riattivare l'attività con minori costi di start-up rispetto ad una iniziativa ex novo), ma non come plusvalore significativo rispetto al valore di realizzo dei beni.

8.2 Valore del cespiti sulla base dei bilanci.

I bilanci non evidenziano, per il 2024, immobilizzazioni materiali di rilievo; la struttura dei costi (in particolare la voce "canoni di godimento beni di terzi" pari a euro 13.500) lascia presumere che parte rilevante degli asset operativi (es. impianto di lavaggio, area) sia detenuta in locazione o altro contratto di godimento, e non di proprietà della società.

Ne consegue che il **valore lordo dei beni di proprietà contabilizzati** appare molto limitato (immobilizzazioni finanziarie 22 euro, eventuali altre poste di modesto importo).

Tuttavia, ai fini della cessione del compendio aziendale in ambito fallimentare, il **valore di mercato** per un potenziale acquirente può risultare **superiore al mero valore contabile** dei beni, in quanto:

- l'acquirente potrebbe subentrare nei contratti di godimento (es. locazione, concessione di impianto),
- beneficiare di un impianto già funzionante o facilmente riattivabile,
- sfruttare la localizzazione e la clientela residua.

In assenza di dati specifici su canoni, durata dei contratti e condizioni di subentro, e dovendo basare la stima unicamente sui bilanci, appare tuttavia necessario mantenere un **approccio estremamente prudente**.

8.3 Valore di sintesi

Tenuto conto di:

- **scarsità di immobilizzazioni di proprietà** emergenti dai bilanci;
- **assenza di redditività consolidata** e fallimento nel 2025;
- possibile ma non dimostrabile in modo puntuale **valore di subentro** nell'attività di lavaggio, legato a know-how e organizzazione;

si ritiene ragionevole stimare che **il valore complessivo di cessione del compendio aziendale, al lordo di debiti e crediti, sia modesto e sostanzialmente allineato ad un valore simbolico-prudenziale**, superiore al mero valore di rottame ma non idoneo a riflettere un vero e proprio avviamento.

Alla luce delle informazioni disponibili e dell'approccio prudenziale imposto dal contesto concorsuale, il sottoscritto **stima che il valore economico complessivo del compendio aziendale cedibile (beni e organizzazione) di [REDACTED] alla data di riferimento 31.12.2024, al lordo di debiti e crediti, possa essere ragionevolmente determinato in:**

"euro 5.000 (cinquemila/00)".

Tale importo:

- **non considera** in alcun modo i debiti e i crediti della società (che restano in capo alla procedura fallimentare e saranno soddisfatti secondo le regole concorsuali);
- rappresenta una stima **del valore di mercato del complesso aziendale cedibile** (impianto/organizzazione) in condizioni di fallimento e in assenza di informazioni tecniche più dettagliate;
- è da intendersi come **valore di riferimento** per la procedura di cessione, suscettibile di aggiustamento in funzione delle offerte effettivamente ricevute e delle condizioni contrattuali di subentro (durata dei contratti, canoni, eventuali lavori di ripristino),

9. CONCLUSIONI

La presente relazione:

- è basata esclusivamente sui bilanci 2021-2024 e sulle informazioni ivi contenute;
- non tiene conto di eventuali circostanze non emergenti dalla documentazione esaminata;
- non è stata supportata da sopralluoghi, perizie tecniche sugli impianti o analisi di mercato specifiche sul valore di eventuali rami d'azienda;
- non considera specifici accordi di subentro in contratti di locazione, concessione o fornitura, né eventuali restrizioni amministrative o ambientali;
- non rappresenta una valutazione di singoli beni, ma un valore complessivo di riferimento del **compendio aziendale** cedibile, al lordo di debiti e crediti

Ogni utilizzo della presente perizia per finalità diverse dalla **determinazione del valore complessivo di cessione** richiede una preventiva rivalutazione delle assunzioni e dei criteri adottati

Con quanto sopra esposto il sottoscritto confermando un valore di cessione pari ad Euro 5.000,00 ritiene di aver assolto l'incarico affidatogli in ottemperanza alle disposizioni di legge e ai principi di tecnica professionale

Dott. Gianpaolo Pulieri
(firmato digitalmente)