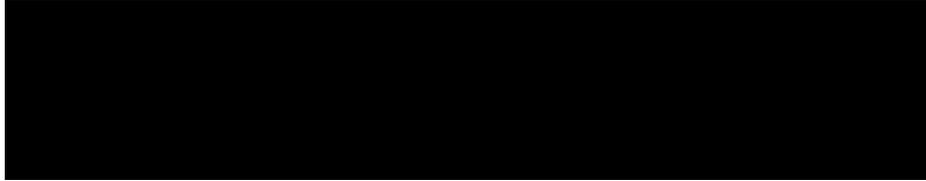




TRIBUNALE ORDINARIO DI RAVENNA
UFFICIO ESECUZIONI MOBILIARI

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

PROCEDURA ESECUTIVA MOBILIARE N. R.G. Es 843/2023 promossa da



Giudice: Dott. Samuele Labanca

C.T.U. Dott.ssa Daniela Dal Pozzo





INDICE

CAPITOLO I – CONFERIMENTO DELL’INCARICO	4
CAPITOLO II – SVOLGIMENTO DEI LAVORI	4
<i>II.1. APERTURA OPERAZIONI PERITALI</i>	<i>4</i>
<i>II.2. LE DIFFICOLTÀ INCONTRATE.....</i>	<i>5</i>
<i>II.3. LA VISIONE DEGLI IMMOBILI</i>	<i>5</i>
CAPITOLO III – DOCUMENTAZIONE ACQUISITA	5
CAPITOLO IV – IL CONCETTO DI STIMA E L’APPROCCIO RICHIESTO ALL’ESTIMATORE	7
CAPITOLO V – LA VALUTAZIONE DELLA SOCIETÀ “TECNOHELP SNC DI MASSIMO BARTOLETTI E CHETTI BALZANI”	7
<i>V.1. LA PRESENTAZIONE DELLA SOCIETA’</i>	<i>7</i>
<i>V.2. CENNI STORICI / ATTI E CONTRATTI.....</i>	<i>8</i>
<i>V.3. ANALISI DELL’ANDAMENTO STORICO DELLA SOCIETA’</i>	<i>8</i>
<i>V.4. METODO DI VALUTAZIONE UTILIZZATO</i>	<i>9</i>
<i>V.5. ANALISI DELL’ATTIVO E DEL PASSIVO PATRIMONIALE E DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL PATRIMONIO NETTO RETTIFICATO</i>	<i>10</i>
<i>V.6.DETERMINAZIONE DEL REDDITO MEDIO ATTESO</i>	<i>16</i>
<i>V.7: IL METODO MISTO PATRIMONIALE REDDITUALE.....</i>	<i>16</i>
CAPITOLO VI – CONCLUSIONI	17
CAPITOLO VII – REPLICHE ALLE OSSERVAZIONI	17





INDICE DEGLI ALLEGATI

ALLEGATO	DOCUMENTAZIONE
ALLEGATO 1	VISURA CAMERALE STORICA
ALLEGATO 2	PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE ARCH. BIAGIOTTI DARIO
ALLEGATO 3	Contratto cessione di quote: S [REDACTED]
ALLEGATO 5	contratto di leasing immobiliare
ALLEGATO 6	PERIZIA STIMA DOTT. MURGANO DE CARLI AL 01/01/2022
ALLEGATO 7	BILANCIO 2019 e 2018
ALLEGATO 8	BILANCIO 2020
ALLEGATO 9	BILANCIO 2021
ALLEGATO 10	BILANCIO 2022
ALLEGATO 11	BILANCIO 2023 PROVVISORIO
ALLEGATO 12	REGISTRO BENI AMMORTIZZABILI - ANNO 2022
ALLEGATO 13	REGISTRO BENI AMMORTIZZABILI - ANNO 2023
ALLEGATO 14	PARTITARI PARZIALI ANNO 2022
ALLEGATO 15	PARTITARI ANNO 2023
ALLEGATO 16	VISURA CATASTALE
ALLEGATO 17	ELENCO FORMALITA' IPOTECARIE
ALLEGATO 18	VERBALE APERTURA OPERAZIONI PERITALI
ALLEGATO 19	CONVOCAZIONE OPERAZIONI PERITALI
ALLEGATO 20	SOLLECITO DOCUMENTAZIONE
ALLEGATO 21	SOLLECITO DOCUMENTAZIONE
ALLEGATO 22	RISPOSTA AVV. SANTINI
ALLEGATO 23	CARTELLA FOTO BENI STRUMENTALI





Capitolo I – Conferimento dell'incarico

In data 26 ottobre 2023 la sottoscritta Daniela Dal Pozzo, Dottore Commercialista e Revisore Legale, con studio in Ravenna, in Viale della Lirica nr. 61, veniva nominata Consulente Tecnico d'Ufficio nella causa in epigrafe.

All'udienza del 18 gennaio 2024 veniva formalizzato il giuramento ai sensi dell'art. 193 c.p.c. e nella stessa sede era invitata a provvedere a quanto, di seguito esposto:

“

1) alla stima delle quote sociali pignorate a carico di [REDACTED]
“partecipazione pignorata con atto notificato in data 22.9.2023, iscritto nel Registro delle Imprese di Ravenna in data 6.10.2023 e così descritta:

partecipazione sociale di [REDACTED]

- in breve “Tecnohelp” - del valore nominale di Euro 2.582,28 (duemilacinquecentottantadue/28), gravata da pegno a favore di [REDACTED] nato a Ravenna il [REDACTED] la vendita coattiva a seguito di pignoramento, come da atto costitutivo di pegno del notaio dr. Guglielmo Scalise (Rep. 2.287 Racc.1.678) in data 14.11.2022, registrato a Ravenna il 24.11.2022 al n. 13669 serie 1T, iscritto al Registro Imprese della CCIAA di Ravenna il 7.12.2022; e comunque tutte le quote di partecipazione al capitale sociale della predetta società in nome collettivo appartenenti alla Sig.ra [REDACTED]”

La parte attrice Sig. [REDACTED] nominava il proprio C.T.P. nella persona del Dott. Remo Tarroni, con studio in Ravenna (riferimento email di Avv. [REDACTED]) non ha nominato alcun C.T.P..

La scrivente chiedeva termine di 120 gg dalla data d'inizio delle operazioni peritali che veniva indicata nel giorno 12 febbraio 2024 alle ore 14:30.

Capitolo II – Svolgimento dei lavori

II.1. APERTURA OPERAZIONI PERITALI

La scrivente ha convocato le parti per l'apertura delle operazioni peritali tramite pec, per quanto riguarda il C.T.P. Dottor Remo Tarroni (C.T.P. di parte attrice) e tramite raccomandata Ar la signora [REDACTED]. Nella convocazione, la scrivente C.T.U. ha elencato la documentazione necessaria per la valutazione della partecipazione sociale, copia della richiesta documentale è stata inviata anche alla società Tecnohelp Snc, omettendo l'invito alle operazioni.

Si è tenuto un unico incontro nel quale nel corso del quale, in sintesi:

l.è stato esaminato il quesito e circa interpretazione vi è stata concordanza, ovvero:

- si chiede la stima dell'intero patrimonio netto sociale;
- alla data del 31/12/2023;
- e in seguito derivare il valore della quota di competenza della Signora [REDACTED] oggetto di pignoramento da parte di [REDACTED]





È stato esaminato l'elenco della documentazione necessaria alla valutazione.

Alla riunione erano presenti il C.T.P. Dottor Remo Tarroni (nominato dalla [REDACTED])

La C.T.U. inoltre chiese di essere inserita quale delegata presso Agenzia Entrate e Agenzia Entrate e riscossione, da parte della società Tecnohelp Snc, così da poter accedere in autonomia ai dichiarativi fiscali e ai pagamenti effettuato od omessi in termini debiti e crediti tributari. L'Avvocato in quella sede si riservò di riferire all'Amministratore Sig. [REDACTED] ma, di fatto, quella delega richiesta non fu mai conferita alla scrivente.

In accordo con il C.T.P. Dottor Remo Tarroni e l'Avv. [REDACTED] la riunione si concluse e si stabilì di comune accordo di proseguire le operazioni peritali solo successivamente all'avvenuta consegna di tutta la documentazione necessaria dalla C.T.U..

II.2. LE DIFFICOLTÀ INCONTRATE

L'apertura delle operazioni peritali è avvenuta in data 12 febbraio 2024 e nonostante l'elenco della documentazione necessaria fosse inserito nella convocazione, la documentazione è stata consegnata solo in data 30 luglio 2024.

La scrivente diligentemente ha chiesto la consegna dei documenti più volte, si allegano al presente solo le ultime due pec inviate alla società Tecnohelp Snc e all'Avv. Santini (avvocato di parte esecutata). Si allega anche la risposta dell'Avvocato Santini nella quale assicura la massima collaborazione.

Per velocizzare la consegna, si è ritenuto opportuno chiedere alle parti i dati dei consulenti fiscali della società, ma il nominativo del consulente è giunto alla scrivente sempre in data 30 Luglio: in realtà sono stati forniti dati di altri consulenti, come quello del Dott. Montanari e della Dott.ssa Ravaglioli, ma gli stessi hanno comunicato alla CTU di non intrattenere rapporti di consulenza e di non possedere documentazione della società.

In data 7 maggio 2024 la C.T.U. non avendo la possibilità di svolgere l'incarico per la mancata consegna della documentazione necessaria, ha presentato istanza di proroga dei termini oltre alla autorizzazione di chiedere documentazione all'Agenzia delle Entrate e di farsi assistere dall'Arch. Dario Biagiotti per la valutazione dell'immobile in proprietà e dell'immobile condotto in leasing. L'autorizzazione è stata accordata.

II.3. LA VISIONE DEGLI IMMOBILI

In data 30 Luglio 2024, in seguito alla conferma ricevuta via Pec dall'Avvocato Santini, la C.T.U. unitamente all'Arch. Dario Biagiotti, si è recata presso la sede della società.

In quella visita, la scrivente ha potuto finalmente ritirare in loco tutta la documentazione, mentre l'architetto Biagiotti ha effettuato i propri rilievi: si veda la perizia dell'Architetto Biagiotti e le foto raccolte dalla scrivente dei beni strumentali rilevati).

Capitolo III – Documentazione acquisita

La C.T.U. ha raccolto diversa documentazione, una parte fornita dalla società Tecnohelp Snc, una piccola parte raccolta dal C.T.P. Dottor Remo Tarroni, altra documentazione è stata richiesta e





raccolta dalla C.T.U. direttamente dagli uffici pubblici, quali Agenzia delle Entrate, Camera di Commercio, Catasto, Conservatoria dei Registri Immobiliari. Di seguito una tabella riportante la documentazione raccolta:

TIPOLOGIA	DOCUMENTAZIONE	REFERENTE CONSEGNA	DATA
ELABORATO	PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE ARCH. BIAGIOTTI DARIO	ARCH. DARIO BIAGIOTTI	12/08/2024
DATI	VISURA CAMERALE	C.T.U. accesso CCIAA	18/01/2024
DATI	VISURA CAMERALE STORICA	C.T.U. accesso CCIAA	11/08/2024
DATI	VISURA CATASTALE	C.T.U. accesso Catasto	18/01/2024
DATI	ELENCO FORMALITA' IPOTECARIE	C.T.U. accesso CRRII	18/01/2024
DATI	Trascrizione Reg. Part. 12736/2000 acquisto immob grezzo	C.T.U. accesso CRRII	14/08/2024
DATI	Trascrizione Reg. Part. 8234/2013 riscatto leasing imm C2	C.T.U. accesso CRRII	14/08/2024
DATI	Ipoteca Reg. Part. 4828/2022 - a carico di Tecnohelp Snc	C.T.U. accesso CRRII	18/01/2024
DATI	Pignoramento Ret. Part. 13614/2023	C.T.U. accesso CRRII	18/01/2024
ROGITO	Contratto di affitto di azienda: Tecnohelp Snc / Tecnohelp Srl	C.T.U. accesso CCIAA	18/01/2024
ROGITO	Contratto cessione di quote: Segurini Enrico / Balzani Chetti	C.T.U. accesso CCIAA	18/01/2024
ROGITO	contratto di leasing immobiliare	TECNOHELP SNC	30/07/2024
ELABORATO	PERIZIA STIMA DOTT. MURGANO DE CARLI AL 01/01/2022	C.T.P. DOTT. REMO TARONI	16/02/2024
DATI	CERTIFICATO ANAGRAFE SIG. RA BALZANI CHETTI	AVV. GHIGI	16/02/2024
ELABORATO	VALORI PER CESSIONE DI QUOTE AL 14/11/2022	C.T.P. DOTT. REMO TARONI	16/02/2024
CONTABILI	REGISTRO IVA 2018	TECNOHELP SNC	12/02/2024
CONTABILI	REGISTRO IVA 2019	TECNOHELP SNC	12/02/2024
CONTABILI	REGISTRO IVA 2020	TECNOHELP SNC	12/02/2024
CONTABILI	REGISTRO IVA 2021	TECNOHELP SNC	12/02/2024
CONTABILI	REGISTRO IVA 2022	TECNOHELP SNC	12/02/2024
CONTABILI	REGISTRO IVA 2023	TECNOHELP SNC	02/08/2024
CONTABILI	BILANCIO 2019 e 2018	TECNOHELP SNC	12/02/2024
CONTABILI	BILANCIO 2020	TECNOHELP SNC	12/02/2024
CONTABILI	BILANCIO 2021	TECNOHELP SNC	12/02/2024
CONTABILI	BILANCIO 2022	TECNOHELP SNC	30/07/2024
CONTABILI	BILANCIO 2023 PROVVISORIO	TECNOHELP SNC	30/07/2024
CONTABILI	REGISTRO BENI AMMORTIZZABILI - ANNO 2018	TECNOHELP SNC	12/02/2024
CONTABILI	REGISTRO BENI AMMORTIZZABILI - ANNO 2019	TECNOHELP SNC	12/02/2024
CONTABILI	REGISTRO BENI AMMORTIZZABILI - ANNO 2020	TECNOHELP SNC	12/02/2024
CONTABILI	REGISTRO BENI AMMORTIZZABILI - ANNO 2021	TECNOHELP SNC	12/02/2024
CONTABILI	REGISTRO BENI AMMORTIZZABILI - ANNO 2022	TECNOHELP SNC	18/03/2024
CONTABILI	REGISTRO BENI AMMORTIZZABILI - ANNO 2023	TECNOHELP SNC	02/08/2024
CONTABILI	LIBRO GIORNALE ANNO 2018	TECNOHELP SNC	12/02/2024
CONTABILI	LIBRO GIORNALE ANNO 2019	TECNOHELP SNC	12/02/2024
CONTABILI	LIBRO GIORNALE ANNO 2020	TECNOHELP SNC	12/02/2024
CONTABILI	LIBRO GIORNALE ANNO 2021	TECNOHELP SNC	12/02/2024
CONTABILI	LIBRO GIORNALE ANNO 2022	TECNOHELP SNC	29/07/2024
CONTABILI	LIBRO GIORNALE ANNO 2023 - PROVVISORIO	TECNOHELP SNC	02/08/2024
CONTABILI	PARTITARI PARZIALI ANNO 2022	TECNOHELP SNC	29/07/2024
CONTABILI	PARTITARI ANNO 2023	TECNOHELP SNC	30/07/2024
CONTABILI	DETTAGLIO CLIENTI FORNITORI 31/12/2022	TECNOHELP SNC	02/08/2024
CONTABILI	DETTAGLIO CLIENTI FORNITORI 31/12/2023	TECNOHELP SNC	02/08/2024
FISCALI	DICHIARAZIONE IVA ANNO DI IMPOSTA 2018	AGENZIA ENTRATE	21/02/2024
FISCALI	DICHIARAZIONE IVA ANNO DI IMPOSTA 2019	AGENZIA ENTRATE	21/02/2024
FISCALI	DICHIARAZIONE IVA ANNO DI IMPOSTA 2020	AGENZIA ENTRATE	22/02/2024
FISCALI	DICHIARAZIONE IVA ANNO DI IMPOSTA 2021	AGENZIA ENTRATE	22/02/2024
FISCALI	DICHIARAZIONE IVA ANNO DI IMPOSTA 2022	AGENZIA ENTRATE	22/02/2024
FISCALI	DICHIARAZIONE IVA ANNO DI IMPOSTA 2023	TECNOHELP SNC	30/04/2024
FISCALI	Liquidazione iva periodica 1 Trim. 2023	AGENZIA ENTRATE	22/02/2024
FISCALI	Liquidazione iva periodica 2 Trim. 2023	AGENZIA ENTRATE	22/02/2024
FISCALI	Liquidazione iva periodica 3 Trim. 2023	AGENZIA ENTRATE	22/02/2024
FISCALI	Liquidazione iva periodica 4 Trim. 2023	AGENZIA ENTRATE	22/02/2024
FISCALI	Mod.Redditi Sp. Anno imposta 2018	AGENZIA ENTRATE	22/02/2024
FISCALI	Mod.Redditi Sp. Anno imposta 2019	AGENZIA ENTRATE	22/02/2024
FISCALI	Mod.Redditi Sp. Anno imposta 2020	AGENZIA ENTRATE	22/02/2024
FISCALI	Mod.Redditi Sp. Anno imposta 2021	AGENZIA ENTRATE	22/02/2024
FISCALI	Mod.Redditi Sp. Anno imposta 2022	AGENZIA ENTRATE	22/02/2024
FISCALI	Elenco fatture emesse anno 2023	AGENZIA ENTRATE	03/05/2024
FISCALI	Elenco fatture ricevute anno 2023	AGENZIA ENTRATE	03/05/2024
FISCALI	Elenco fatture emesse anno 2024 fino al 30/04	AGENZIA ENTRATE	03/05/2024
FISCALI	Elenco fatture ricevute anno 2024 fino al 30/04	AGENZIA ENTRATE	03/05/2024
FISCALI	Elenco tributi versati nel corso dell'anno 2019	AGENZIA ENTRATE	10/04/2024
FISCALI	Elenco tributi versati nel corso dell'anno 2020	AGENZIA ENTRATE	10/04/2024
FISCALI	Elenco tributi versati nel corso dell'anno 2021	AGENZIA ENTRATE	10/04/2024
FISCALI	Elenco tributi versati nel corso dell'anno 2022	AGENZIA ENTRATE	10/04/2024
FISCALI	Elenco tributi versati nel corso dell'anno 2023	AGENZIA ENTRATE	10/04/2024
BANCARI	ESTRATTO CONTO ZURICH - mesi di ottobre, novembre, dicembre 2022 e da marzo a dicembre 2023	TECNOHELP SNC	03/08/2024
BANCARI	ESTRATTO CC LACASSA - da marzo (apertura) a dicembre 2023	TECNOHELP SNC	03/08/2024
BANCARI	ESTRATTO CC INTESA - da gennaio a maggio 2023 (chiusura)	TECNOHELP SNC	03/08/2024





Capitolo IV – Il concetto di stima e l'approccio richiesto all'estimatore

Esistono diversi metodi per effettuare una valutazione nell'ambito aziendale per stimare il valore di un'impresa e/o di una partecipazione sociale.

Le principali metodologie di valutazione aziendale sono le seguenti:

1. Valutazione Patrimoniale: basata sul valore netto dei beni aziendali. Calcola la differenza tra attivo e passivo (opportunitamente rettificato) dell'azienda, ottenendo il valore netto contabile.
2. Valutazione Reddittuale: Si basa sulla capacità dell'azienda di generare reddito futuro.
3. Valutazione Finanziaria: Utilizza multipli di mercato, come il rapporto prezzo/utili (P/E) o il valore dell'azienda rispetto all'EBITDA, confrontando con aziende simili nel settore.
4. Valutazione Mista: Combina elementi delle metodologie patrimoniale e reddittuale, cercando di bilanciare la valutazione tra beni tangibili e la capacità di generare profitto.

Quando si procede con una valutazione, l'incarico principale dell'estimatore è determinare gli obiettivi specifici che la valutazione intende raggiungere e, la presente relazione di stima, mira a definire il valore economico del patrimonio della società al 31 dicembre 2023, con l'intento di stabilire il valore per la futura vendita del 50% delle quote sociali che sono state pignorate.

È essenziale quindi selezionare, tra le varie metodologie disponibili, quella più adeguata per conseguire l'obiettivo desiderato e che sia appropriata per le caratteristiche specifiche dell'oggetto valutato. La sottoscritta, in qualità di Consulente Tecnico d'Ufficio (C.T.U.), nella selezione del metodo di valutazione da utilizzare, deve considerare attentamente lo scopo menzionato e tale metodo deve permettere di ottenere una stima il più precisa possibile, che rifletta fedelmente il valore del patrimonio societario, adottando un approccio che sia razionale e universale, basato su un processo logico, chiaro e condivisibile. Inoltre, la perizia deve essere redatta seguendo principi di imparzialità, neutralità e indipendenza.

Capitolo V – La valutazione della società “Tecnohelp snc di [REDACTED]”

V.1. LA PRESENTAZIONE DELLA SOCIETA'

Di seguito si riportano i dati generali riferiti alla società oggetto di valutazione alla data di riferimento della presente relazione di stima.

DENOMINAZIONE: Tecnohelp di [REDACTED] (di seguito per brevità, chiamata Tecnohelp Snc);

SEDE LEGALE: Via Sansovino, 17 – Ravenna (RA);

Capitale sociale: 5.164,56; Codice Fiscale: 020350770396;

N. Iscrizione Registro Imprese: 020350770396; R.E.A.: RA – 165933;

Attività esercitata: riparazione, manutenzione ed installazione di macchine per caffè, attrezzature, macchinari per bar – ristoranti ed esercizi pubblici;

Data costituzione: 23/10/2000;

Compagine sociale al 31 dicembre 2023:

• [REDACTED]





V.2. CENNI STORICI / ATTI E CONTRATTI

La società, fino a marzo 2017, ha svolto direttamente l'attività di riparazione, manutenzione ed installazione di macchine per caffè, attrezzature, macchinari per bar – ristoranti ed esercizi pubblici ed il settore di riferimento è il settore cosiddetto "Ho.Re.Ca." (Hospitality, Restaurant e Cafè – Catering). In seguito è stato dato in affitto il ramo di azienda, con più contratti succedutesi nel tempo, modificando la propria attività in "affitto/locazione di aziende".

Il primo contratto di affitto di azienda, per atto Notaio Stefano Montanari rep. 15400/racc. 79935 del **30 marzo 2017** è stipulato con la società Tecnohelp 4.0 Srl (CF 02576950394). Tale contratto prevedeva un affitto di 3.900,00 (tremilanovecentoeuro) oltre ad iva e la durata di 5 (cinque) anni dal 1 aprile 2017. In data 30 novembre 2021 il Tribunale di Ravenna (RG 2901/2021) ordina l'immediata restituzione del ramo di azienda alla società Tecnohelp di [REDACTED] con conseguente conclusione della locazione, l'ex conduttrice Tecnohelp 4.0 Srl successivamente depositò domanda di liquidazione giudiziale.

In seguito alla conclusione del contratto di affitto di azienda, di cui sopra, la società Tecnohelp Snc ha ripreso la gestione diretta dell'azienda.

Con atto 14 novembre 2022, Notaio Guglielmo Scalise rep. 2287/racc. 1678:

- 1) il Sig. [REDACTED] cede le proprie quote pari al 50% (cinquantapercento) della Società Tecnohelp Snc, alla Signora [REDACTED] al prezzo 200.000,00 (ducentomilaeuro/00) con pagamento dilazionato garantito da pegno dei quali risultano pagati all'atto euro 100.000,00 (centomilaeuro/00) e i residui saranno versati in rate mensili di euro 7.142,85 (settimilacentoquarantadue/45cents) ciascuna con scadenza il giorno 30 di ogni mese.
- 2) la società Tecnohelp Snc si impegna a pagare al socio uscente la somma di Euro 69.724,26 (sessantanovemilaeurosettecentoventiquattroeuro/26cents) per utili maturati in anni precedenti già tassati per trasparenza, indicato fra la voce "debiti" del bilancio della società; il pagamento avverrà in rate mensili di Euro 4.980,34 (quattromilanovecentoottantaeuro/34cents) da pagarsi ogni 30 del mese.

Con atto del Notaio Massimo Gargiulo, rep. 164.333/racc. 29.370 del **9 gennaio 2023**, la società Tecnohelp Snc concede in locazione il ramo d'azienda a Tecnohelp Srl (già [REDACTED] con decorrenza dal 9 gennaio e per la durata di 5 (cinque) anni, il canone di affitto per il primo e il secondo anno è di Euro 5.900,00 (cinquemilanovecentoeuro/00) di cui Euro 3.000,00 (tremilaeuro) considerati quali locazione dell'immobile, mentre dal terzo anno il canone diverrà Euro 6.900,00 (seimilanovecentoeuro/00), il tutto oltre a IVA. Nel contratto è inclusa l'opzione di acquisto dell'azienda per Euro 300.000,00 (trecentomilaeuro) con scadenza dell'opzione al 5° anno. Il contratto è tuttora in vigenza.

V.3. ANALISI DELL'ANDAMENTO STORICO DELLA SOCIETA'

La scrivente ha analizzato gli ultimi 6 (sei) bilanci della società, precisamente i bilanci dall'esercizio 2018 al 2023. Si segnala che il legale rappresentante Bartoletti ha dichiarato che il bilancio consegnato relativo l'anno 2023 è provvisorio.

Per effettuare un'analisi accurata è necessario normalizzare i dati economici: in breve occorre apportare degli aggiustamenti ai dati contabili per eliminare l'impatto di elementi straordinari o non ricorrenti, così da riflettere meglio la normale attività operativa dell'azienda. I dati riportati nello





schema sotto, sono stati pertanto epurati da poste straordinarie, da perdite su crediti importanti non rientranti nella normale operatività e, implementati di poste laddove, alla scrivente C.T.U. sono risultate mancanti, come ad esempio, sono stati inseriti gli ammortamenti negli esercizi 2022 e 2023,(non imputati a bilancio, ma risultanti dal libro cespiti).

Di seguito si veda una tabella di comparazione dei conti economici degli ultimi 6 (sei) anni, con dati normalizzati.

DATI NORMALIZZATI	azienda affittata	azienda affittata	azienda affittata	azienda affittata	gestione diretta	azienda affittata
	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Valore della Produzione	99.890,00	94.389,00	93.961,00	97.668,00	600.868,57	186.006,01
Materiali	-178,00	-	-819,00	-72,00	-367.981,58	-36.536,18
Variazioni rimanenze	-	-	0,00	0,00	0,00	0,00
Servizi	-26.565,00	-22.013,00	-21.118,00	-27.571,00	-64.749,07	-78.813,67
Godimento beni di terzi	-12.024,00	-12.026,00	-12.028,00	-12.030,00	-13.705,94	-11.977,30
VALORE AGGIUNTO	61.123,00	60.350,00	59.996,00	57.995,00	154.431,98	58.678,86
VALORE AGGIUNTO %	61%	64%	64%	59%	26%	32%
Personale	-2.963,00	0,00	0,00	0,00	-87.600,30	0,00
Oneri diversi di Gestione	-8.481,00	-8.325,00	-7.924,00	-9.197,00	-4.739,10	-4.507,96
EBITDA / MOL	49.679,00	52.025,00	52.072,00	48.798,00	62.092,58	54.170,90
EBITDA %	50%	55%	55%	50%	10%	29%
Ammortamenti	-25.337,00	-23.495,00	-16.909,00	-18.462,00	-17.214,98	-16.642,19
Accantonamenti	-2.345,00	-2.083,00	-1.160,00	-608,00	0,00	0,00
EBIT / RO	21.997,00	26.447,00	34.003,00	29.728,00	44.877,60	37.528,71
Oneri e Proventi finanziari	-317,00	2.084,00	-4.788,00	-1.022,00	-18,33	-144,56
Risultato ante imposte	21.680,00	28.531,00	29.215,00	28.706,00	44.859,27	37.384,15

Dallo schema si evince che il valore della produzione mostra una variazione significativa nel 2022, (quando l'azienda è gestita direttamente in seguito al provvedimento del Tribunale di restituzione) ma, nonostante l'elevata variazione del valore della produzione, il valore aggiunto risulta drasticamente ridotto al 26% riflettendo il conseguente aumento di costi. L'esercizio 2023, con il ritorno della gestione indiretta, (pertanto con gli introiti da affitto di azienda), il valore aggiunto è di pari a Euro 58.678,86 (cinquantottomilaseicentosestantottoeuro/86cents) suggerendo un ritorno ad una struttura di costi più simile a quella degli anni precedenti al 2022, sebbene meno efficiente.

V.4. METODO DI VALUTAZIONE UTILIZZATO

Come già anticipato nel Capitolo IV esistono diversi metodi di valutazione riconosciuti dalla dottrina aziendale e ampliamenti applicati nella pratica professionale.

Il metodo spesso privilegiato per la valutazione di aziende concesse in affitto è il metodo reddituale, in quanto la concessione in affitto di aziende, solitamente opera in maniera stabile, generando flussi di cassa positivi e, nel caso di specie, l'azienda Tecnohelp Snc è concessa in affitto con un contratto della durata di 5 (cinque) anni. L'azienda d'altra parte ha nei propri assets, due immobili in proprietà, un immobile detenuto per mezzo di un contratto di leasing e altri diversi beni strumentali. Tutto ciò considerato, la sottoscritta ritiene che i dati di natura patrimoniale non siano da ritenere trascurabili e per tale motivo **adotterà nella valutazione un metodo misto (patrimoniale e reddituale).**

Il metodo misto patrimoniale-reddituale combina i principi dei metodi patrimoniali e reddituali per ottenere un risultato che sia obiettivo e verificabile, senza trascurare le aspettative di reddito, fondamentali per valutare il capitale economico dell'impresa. Questo metodo prevede la determinazione del Patrimonio Netto Rettificato (K) e il calcolo del Goodwill o Badwill, che deriva





dalla differenza tra il Reddito Normale Atteso (R) e il Patrimonio Netto Rettificato moltiplicato per un tasso di rendimento adeguato al rischio aziendale.

Il Patrimonio Netto Rettificato si ottiene partendo dal Patrimonio Netto Contabile, aggiustato per riflettere i valori correnti degli attivi e passivi. Il Reddito Medio Normale Atteso (R) è calcolato normalizzando i risultati passati, escludendo componenti straordinarie e apportando eventuali rettifiche. Una volta stimato l'avviamento, si applica un'attualizzazione su un periodo di 3-5 anni con un tasso privo di rischio, che rappresenta il puro compenso finanziario per il tempo.

V.5. ANALISI DELL'ATTIVO E DEL PASSIVO PATRIMONIALE E DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL PATRIMONIO NETTO RETTIFICATO

I BENI STRUMENTALI DIVERSI DAGLI IMMOBILI

Il registro dei beni strumentali è un documento in cui vengono elencati e descritti tutti i beni materiali e attrezzature che un'azienda utilizza per svolgere le proprie attività. Questi beni possono includere, ad esempio, macchinari, computer, veicoli e mobili. Il registro serve per tenere traccia di questi beni, registrare il loro valore e monitorare il loro stato nel tempo. In pratica, è come una lista dettagliata di tutte le cose "importanti" che l'azienda possiede e utilizza per lavorare.

Ciò che è indicato nel libro dei cespiti dovrebbe corrispondere con quanto risulta dalle scritture contabili e, di conseguenza, con il bilancio.

La scrivente C.T.U. ha rilevato diverse discrepanze tra quanto indicato nel registro e i valori indicati nel bilancio al 31/12/2023. Come primo rilievo si noti come risulti duplicato, nel registro dei beni ammortizzabili, il cespite "impianto fotovoltaico" presente sia nella categoria 4 col numero 110 e nella categoria 41 col numero 110. Ovviamente questo comporta una duplicazione di valori nel registro cespiti. Inoltre si segnala che nei bilanci degli esercizi 2022 e 2023 non sono stati riportati i normali ammortamenti che, risultano conteggiati invece nel registro cespiti, rispettivamente di Euro 17.214,98 e di Euro 16.642,19 (di tali ammortamenti "omessi", nella fase di normalizzazione del reddito, la scrivente ne ha tenuto conto).

In ogni caso, pur trovando qualche errore, la sottoscritta C.T.U. nel processo di valutazione di azienda, prudenzialmente, si è soffermata sui beni effettivamente presenti, con l'obiettivo di fornire una stima il più possibile oggettiva.

Come già anticipato, in data 30 Luglio la scrivente si è recata presso la sede sociale ed ha effettuato una verifica fisica dei cespiti presenti (si allegano foto scattate). Di seguito si riporta una tabella riepilogativa dei cespiti riscontrati in sede, si indica il riferimento del bene nel registro cespiti (con l'indicazione dell'anno di acquisto, del costo di acquisto, del valore residuo contabile e del valore attribuito dalla scrivente per la redazione di questo elaborato. Si precisa che la stima è stata effettuata con il supporto delle informazioni reperite da riviste del settore oltre che dall'amministratore stesso della Società.

Circa i beni indicati alla voce "Concessioni, licenze e marchi" per Euro 2.414,00 (duemilaquattrocentoquattordicieuro/00) rilevano alcuni software acquistati dall'impresa. Tale bene non essendo suscettibile di possibile cessione, è stato svalutato interamente.





CATEGORIA	BENE	ANNO DI ACQUISTO	VALORE DI ACQUISTO	VALORE RESIDUO libro	VALORE ATTRIBUITO	RETTIFICA
4 - IMPIANTI E MEZZI DI SOLLEVAMENTO	IMPIANTO FOTOVOLTAICO 12 KWP	2013	35.660,75 €	28.974,35 €	19.970,00 €	- 9.004,35 €
4 - IMPIANTI E MEZZI DI SOLLEVAMENTO	IMPIANTO DI ALLARME SALA DEMO	2015	580,25 €	- €	- €	- €
5 - MACCHINARI E ATTREZZ VARIE	FRIGORIFERO ZOPPAS	2003	162,50 €	- €	- €	- €
5 - MACCHINARI E ATTREZZ VARIE	SCAFFALATURA PER SOPPALCO	2006	1.707,84 €	- €	341,57 €	341,57 €
5 - MACCHINARI E ATTREZZ VARIE	ANALIZZATORE DI KANE	2007	890,00 €	- €	- €	- €
5 - MACCHINARI E ATTREZZ VARIE	SCAFFALATURA SOLUZIONE A+B+C+D+E+	2008	3.402,33 €	- €	680,47 €	680,47 €
5 - MACCHINARI E ATTREZZ VARIE	IDROPULTRICE SAMOA	2010	1.900,00 €	- €	100,00 €	100,00 €
5 - MACCHINARI E ATTREZZ VARIE	SCAFFALATURE	2010	2.600,00 €	- €	520,00 €	520,00 €
5 - MACCHINARI E ATTREZZ VARIE	NR 4 CARRELLI CM 110X 70X90 CON RUOTE	2010	2.400,00 €	- €	400,00 €	400,00 €
5 - MACCHINARI E ATTREZZ VARIE	NR 1 CARRELLO CM 110X70X90 CON RUOTE	2013	690,00 €	- €	100,00 €	100,00 €
5 - MACCHINARI E ATTREZZ VARIE	SCAFFALUTRA RINIERI	2013	2.586,45 €	- €	1.000,00 €	1.000,00 €
5 - MACCHINARI E ATTREZZ VARIE	MARTELLO PERFORATORE	2016	546,23 €	- €	100,00 €	100,00 €
5 - MACCHINARI E ATTREZZ VARIE	TRANSPALLET MANUALE	2017	250,00 €	- €	100,00 €	100,00 €
5 - MACCHINARI E ATTREZZ VARIE	TRANSPALLET TOYOTA	2017	6.600,00 €	2.392,50 €	2.392,50 €	- €
7 - ARREDAMENTO	INSEGNA NON LUMINOSA	2015	2.200,00 €	- €	- €	- €
10 - IMPIANTI SPECIALI DI COMUNICAZIONE	PH HP G7 WINS	2021	1.199,00 €	479,60 €	100,00 €	- 379,60 €
12 - MOBILI E MACCHINE ORDINARIE DI UFFICIO	SCAFFALATURA RIPIANI MODULARI	2001	1.351,05 €	- €	270,21 €	270,21 €
12 - MOBILI E MACCHINE ORDINARIE DI UFFICIO	ARREDAMENTO NEUTRO	2001	3.873,43 €	- €	774,69 €	774,69 €
12 - MOBILI E MACCHINE ORDINARIE DI UFFICIO	SCRIVANIA AD ANGOLO 160X160	2003	370,50 €	- €	74,10 €	74,10 €
12 - MOBILI E MACCHINE ORDINARIE DI UFFICIO	NR 6 ANTE IN NOCE	2003	181,26 €	- €	36,25 €	36,25 €
12 - MOBILI E MACCHINE ORDINARIE DI UFFICIO	CASSETTIERA 3 CASSETTI	2003	145,50 €	- €	29,10 €	29,10 €
12 - MOBILI E MACCHINE ORDINARIE DI UFFICIO	PAERETE ATTREZZATA CON ARREDI	2007	2.200,00 €	- €	440,00 €	440,00 €
12 - MOBILI E MACCHINE ORDINARIE DI UFFICIO	PORTA COMPUTER SOSPESO	2009	75,00 €	- €	- €	- €
12 - MOBILI E MACCHINE ORDINARIE DI UFFICIO	MOBILE UFFICIO NOBILITATO NOCE	2009	1.200,00 €	- €	240,00 €	240,00 €
12 - MOBILI E MACCHINE ORDINARIE DI UFFICIO	PORTA COMPUTER SOSPESO	2014	79,00 €	- €	- €	- €
12 - MOBILI E MACCHINE ORDINARIE DI UFFICIO	NR 3 CASSETTIERE 3 CASSETTO	2014	300,00 €	- €	60,00 €	60,00 €
12 - MOBILI E MACCHINE ORDINARIE DI UFFICIO	SEDIA ARIES	2014	290,00 €	- €	- €	- €
12 - MOBILI E MACCHINE ORDINARIE DI UFFICIO	SEDIA ARIES	2014	290,00 €	- €	- €	- €
12 - MOBILI E MACCHINE ORDINARIE DI UFFICIO	ARMADIO 13 ANTE	2014	2.488,00 €	- €	497,60 €	497,60 €
12 - MOBILI E MACCHINE ORDINARIE DI UFFICIO	SEDIA ARIES	2014	290,00 €	- €	- €	- €
12 - MOBILI E MACCHINE ORDINARIE DI UFFICIO	CASSETTIERA CLASSIFIC	2014	112,00 €	- €	22,40 €	22,40 €
12 - MOBILI E MACCHINE ORDINARIE DI UFFICIO	CALCOLATRICE OLIVETTI	2015	79,00 €	- €	10,00 €	10,00 €
14 - AUTOVEICOLI DA TRASPORTO	FIAT DUCATO DR413XV KM 250.000 CIRCA	2008	21.804,87 €	- €	4.900,00 €	4.900,00 €
14 - AUTOVEICOLI DA TRASPORTO	FIA NUOVO DUCATO 33 EL224WL KM 250.000 CIRCA	2012	21.658,84 €	- €	6.900,00 €	6.900,00 €
35 - BENI INF 516,46	BANCO IN LAMIERA	2003	226,98 €	- €	- €	- €
35 - BENI INF 516,46	CARRELLO ALLUMIONIO	2003	115,43 €	- €	- €	- €
35 - BENI INF 516,46	CASSAFORTE JUWEL	2003	174,17 €	- €	- €	- €
35 - BENI INF 516,46	CALCOLATRICE OLIVETTI LOGOS 692	2007	96,00 €	- €	10,00 €	10,00 €
35 - BENI INF 516,46	SCALA TELESCOPICA	2008	160,00 €	- €	- €	- €
35 - BENI INF 516,46	SCALA TELESCOPICA	2008	140,00 €	- €	- €	- €
35 - BENI INF 516,46	COMPRESSORE	2010	323,00 €	- €	50,00 €	50,00 €
				31.846,45 €	40.118,88 €	8.272,43 €





Si precisa che l'impianto fotovoltaico di 12 KWP è stato valutato tenendo conto della produttività dello stesso: i produttori di tali beni, generalmente garantiscono una produzione di energia con un'efficienza costante del 99% (per poi calare progressivamente anno dopo anno), fino ai primi 20 anni di vita dell'impianto. Considerando questi elementi, si è ritenuto plausibile adottare un periodo di ammortamento di circa 25 anni per determinare il valore residuo del bene alla data del 31/12/2023, che pertanto è stimato in Euro 19.970,00 (diciannovemilanovecentosettantaeuro).

GLI IMMOBILI

La società detiene alcuni capannoni prefabbricati a destinazione artigianale/produttiva con porzione di corte esclusiva e area in servitù di passaggio, siti in via Sansovino n°15 e 17– Ravenna.

Per la valutazione di questi immobili è presente la perizia dell'Architetto Dario Biagiotti, allegata al presente elaborato.

In estrema sintesi, la società Tecnohelp Snc detiene gli immobili di seguito descritti.

L'immobile "1"

È di proprietà della società ed è identificato al Catasto Fabbricati Comune di Ravenna :

Sezione Ravenna, Foglio 124, Mappale 500, Subalterno 1, Cat D/8, R.C. euro 2.470,00, sito in Ravenna, via Sansovino n°17 – Ravenna, piano T-1;

Sezione Ravenna, Foglio 124, Mappale 501, Subalterno 4, Cat C/2, Classe 3, Consistenza 102 mq, R.C. euro 342,41, sito in Ravenna, via Sansovino n°15 – Ravenna, piano T;

Valore dell'immobile attribuito dalla perizia pari a Euro 200.100,00 (duecentomilaeuro/00).

L'immobile "2"

La società detiene questo immobile in qualità di locatario, l'immobile è identificato al Catasto Fabbricati Comune di Ravenna :

Sezione Ravenna, Foglio 124, Mappale 501, Subalterno 6, Cat C/3, Classe 2 R.C. euro 331,57, sito in Ravenna, via Sansovino n°15 – Ravenna, piano T.

Il contratto di Leasing prevede il pagamento di rate mensili e un riscatto finale con conseguente trasferimento della proprietà dell'immobile a titolo definitivo.

Valore dell'immobile attribuito dalla perizia pari a Euro 60.000,00 (sessantamilaeuro/00).

Alla data del 31/12/2023 risulta un debito nei confronti della società di leasing Mediocredito Italiano S.P.A. di Euro 45.525,00 (quarantacinquemilacinquecentoventicinqueeuro/00), compreso di prezzo di opzione di acquisto, pertanto il valore dell'immobile, al NETTO del debito residuo, è pari a Euro 14.475,00 (quattordicimilaquattrocentosettantacinqueeuro/00).

Con pieno riferimento alla perizia redatta dall'Architetto Dario Biagiotti, prudenzialmente, si stima una svalutazione di queste poste di Euro 79.708,00 (settantanovemilasettecentoottoeuro).

CREDITI IMMOBILIZZATI

Nel bilancio si rilevano "cambiali attive" per Euro 500,00 (cinquecentoeuro). Tale posta viene rilevata dalla società nell'esercizio 2022 e non si hanno elementi di valutazione e nessuna movimentazione successiva.

Si ritiene di svalutare interamente questo credito.

CREDITI VS CLIENTI E FATTURE DA EMETTERE

È stato esaminato l'elenco dei crediti verso clienti alla data del 31/12/2023. Dall'analisi è emerso che alcune posizioni non hanno registrato movimenti negli ultimi 12 mesi. Di conseguenza, si ritiene opportuno procedere alla svalutazione delle posizioni che non risultano movimentate sin dall'anno





precedente in quanto è plausibile che queste poste siano inesigibili. La svalutazione effettuata sui crediti ammonta a Euro 43.624,64.

Il credito vs i clienti evidenziati in rosa nella tabella che segue, sono stati prudenzialmente totalmente svalutati.

CODICE	ELENCO CLIENTI AL 31/12/2023 - IN ROSA TOTALMENTE SVALUTATI	IMPORTO	S
14/00003	NUOVA TORREFAZIONE COFFEA S.R.L.	1.500,00 €	D
14/00011	LA ZABARIONA S.A.S. DI ANDREA RONDINELLI E C.	42,70 €	D
14/00017	GUSTO DI MARE (OBELIX)	284,26 €	D
14/00034	A.S.D. POLISPORTIVA CAMERLONA	11.724,19 €	D
14/00035	SALEGROSSO S.R.L.	142,74 €	D
14/00045	MARI' D'OTELLO - SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA	218,38 €	D
14/00054	BAGNO NARIZ	90,28 €	D
14/00073	A CA' DI CLAUDIO S.R.L.	4.122,38 €	D
14/00078	ALMA IN CITTA'	987,71 €	D
14/00080	RISTORANTE ARQUEBUSE DI TORELLI LUCA	185,44 €	D
14/00107	RAVAGLIA MATTIA E DAVIDE S.N.C. (BAGNO MARISA)	639,89 €	D
14/00109	PASTICCERIA CENNI DI GRAZIANI OSCAR E C. - S.A.S.	114,68 €	D
14/00121	F2BR SRL (HOTEL NETTUNO)	-	669,60 € A
14/00122	PILAR S.R.L.	709,43 €	D
14/00129	GIARDINO DEL GUSTO S.R.L.	2.081,12 €	D
14/00131	CAFFE'INTER NOS DI PASINA GABRIE	223,26 €	D
14/00139	RISTORANTE SEISEQUOIE SRL	39,60 €	D
14/00149	TECNOHELP S.R.L.	10.631,34 €	D
14/00157	RISTORANTE SAN CARS.A.R.P. DI SAVIOLI RAFFAELLA E C. S.N.C.R	744,81 €	D
14/00161	LA GOCCIA D'ORO S.R.L. (le plaisir)	-	172,02 € A
14/00168	BILLI MANUEL	358,68 €	D
14/00172	IL BIGNE' S.N.C. DI LAMA ERICA & C.	-	285,48 € A
14/00188	G.L.V. S.N.C. (BAGNO MILUNA)	-	1.077,91 € A
14/00216	DO.MA. S.R.L.	-	6,10 € A
14/00218	TECNOHELP 4.0 S.R.L.	1.882,00 €	D
14/00219	RECINE RAMIRO	7.486,32 €	D
14/00220	OSTERIA DEL PESCATORE DI DE BARI NICOLO' & C. S.N.C.	4.162,22 €	D
14/00221	M. BUSINESS S.R.L.	132,00 €	D
14/00222	AL CARTOCCIO DI LELLI VALERIA ERNESTA	5.042,43 €	D
14/00224	GESTORE DEI SERVIZI ENERGETICI - GSE S.P.A.	-	2.178,15 € A
14/00225	LUCKYMAR S.R.L.	2.920,34 €	D
14/00226	EL KHAYAT HANANE	4.412,43 €	D
14/00228	RISTORANTE PARMA SRL (KOYA)	3.050,00 €	D
	TOTALE SVALUTAZIONE CREDITI VS CLIENTI PER EURO	43.624,64 €	

I CREDITI TRIBUTARI

Rileva l'acconto Irap versato nell'esercizio precedente, un credito di imposta e alcune ritenute. Si ritiene che il valore contabile sia il giusto valore economico.

ALTRI CREDITI

La voce comprende dei crediti vs istituti previdenziali (inail e inps) e crediti vs dipendenti che risalgono al 2022. Dall'analisi della documentazione si ritiene che siano crediti inesistenti derivanti da errate registrazioni dei costi dei dipendenti, si consideri a riprova di ciò che nel corso dell'anno 2022 nessun onere sociale "Inail" è stato inserito a bilancio, ma solo crediti vs l'istituto.

Per ciò che attiene al conto "Crediti diversi" dall'analisi dei mastri prodotti risultano pagamenti a favore di soggetti non specificati e pertanto come sopra, si ritiene che anche questi siano crediti derivanti da errori e quindi inesistenti. La C.T.U. ritiene prudenziale e corretto procedere con la svalutazione totale.

Si fa presente che originariamente nella voce "Altri Crediti" nel bilancio contabile della società al 31/12/2023 sono indicate alcuni voci per le quali è stata necessaria una riclassificazione ai fini della valutazione:

1) il conto "18/40/090 Altri Crediti Vs Fornitori" per Euro 25.117,64 (venticinquemilacentodiciassetteeuro/64cents) in realtà, come comunicato dall'Amministratore Sig. Bartoletti, rileva il pagamento degli utili al Sig. Segurini Enrico (come da atto di cessione di quote) e pertanto tale conto, ad avviso della scrivente, deve essere posto a storno del conto passivo "52/05/090 Soci C/utili" che contiene l'originario debito.





2) Il conto "28/05/020 Titolare conto versamenti e prelevamenti" per Euro 72.216,36 (settantaduemiladuecentosedicieuro/36cents), come comunicato dall'impiegata amministrativa della società, rileva il prelievo degli utili da parte degli attuali soci e pertanto anch'esso va imputato a storno del conto passivo "52/05/090 Soci C/utili".

DISPONIBILITA' LIQUIDE

La sottoscritta ha provveduto a verificare la corrispondenza dei dati risultanti dalla contabilità con quelli rilevabili dagli estratti conto nonché a richiedere la corrispondenza del saldo di cassa con l'Amministratore della della Società. Dall'analisi eseguita è emersa la corrispondenza di detti saldi.

RATEI E RISCONTI

Tale voce non risulta movimentata nel corso degli ultimi due esercizi. Si ritiene corretto procedere alla svalutazione.

FONDO PER DEBITI DI TFR

La voce è presente per il medesimo importo dell'anno precedente e il valore di bilancio è ritenuto corretto.

ACCONTI

La voce comprende delle caparre ricevute da clienti. Non si rilevano movimentazioni nel corso dell'ultimo anno. Nonostante la richiesta, non sono stati forniti dettagli.

DEBITI TRIBUTARI

Di importo rilevante è il Debito Iva di Euro 50.423,34 (cinquantamilaquattrocentoventitreuro/34cents) che rileva in parte il debito dell'anno 2022 e in parte dell'anno 2023.

Di questo è stata effettuata la verifica con la dichiarazione Iva inviata dalla società e con i versamenti che sono stati comunicata da Agenzia Entrate.

DEBITI DIVERSI

Questa voce comprende il conto "52/05/090 Soci C/utili" diminuito di quanto già pagato al Sig. Segurini e di quanto prelevato dagli attuali soci al 31/12/2023 appostato contabilmente nel conto "Titolare conto versamenti e prelevamenti". Questo conto come già riportato in precedenza comprende gli utili in trasparenza (già tassati) in parte di competenza del Sig. Segurini Enrico (per Euro 44.865,46 (quarantaquattroottocentosessantacinqueeuro/46) e il residuo è di competenza dei soci attuali.

IL PATRIMONIO NETTO RETTIFICATO

Sulla base delle considerazioni sopra esposte si perviene alla determinazione di un valore del Patrimonio Netto Rettificato positivo pari ad Euro 250.029 (duecentocinquantamilazeroventinove euro) arrotondato.





STATO PATRIMONIALE	Ultimo bilancio	Rettifiche	Valore finale
ATTIVO	2023		2023
A) CRED. VERSO SOCI PER VERS. ANCORA DOVUTI	0		0
B) IMMOBILIZZAZIONI			
I) Immobilizzazioni immateriali:			
1) Costi d'impianto e di ampliamento	0		0
2) Costi di ricerca, sviluppo e pubblicità	0		0
3) Diritti di brevetto e di uso di opere d'ingegno	0		0
4) Concessioni, licenze, marchi e diritti	2.414	-2.414	0
5) Avviamento	0		0
6) Immobilizzazioni in corso e acconti	0		0
7) Altre	0		0
TOTALE	2.414	-2.414	0
II) Immobilizzazioni materiali:			
1) Terreni e fabbricati	294.283	-79.708	214.575
2) Impianti e macchinario	18.808	-9.839	8.969
3) Attrezzature industriali e commerciali	6.589	3.342	9.931
4) Altri beni	2.004	14.314	16.318
5) Immobilizzazioni in corso e acconti	0		0
TOTALE	321.684	-71.891	249.793
III) Immobilizzazioni finanziarie:			
1) Partecipazioni	0		0
2) Crediti:	500	-500	0
3) Altri titoli	0		0
4) Azioni proprie	0		0
TOTALE	500	-500	0
TOTALE B) IMMOBILIZZAZIONI	324.598	-74.805	249.793
C) ATTIVO CIRCOLANTE			
I) Rimanenze:			
1) Materie prime, sussidiarie, di consumo	0		0
2) Prodotti in corso di lavorazione e semilavorati	0		0
3) Lavori in corso su ordinazione	0		0
4) Prodotti finiti e merci	0		0
5) Acconti	0		0
TOTALE	0	0	0
II) Crediti:			
1) verso clienti	62.988	-43.625	19.363
2) verso imprese controllate	0		0
3) verso imprese collegate	0		0
4) verso controllanti	0		0
4-bis) crediti tributari	5.476		5.476
4-ter) imposte anticipate	0		0
5) verso altri	11.951	-11.951	0
TOTALE	80.415	-55.576	24.839
III) Attività finanziarie non immobilizzate:	0		0
IV) Disponibilità liquide:	284.840		284.840
TOTALE	284.840	0	284.840
TOTALE C) ATTIVO CIRCOLANTE	365.255	-55.576	309.679
D) RATEI E RISCONTI	5.125	-5.125	0
TOTALE ATTIVO	694.978	-135.506	559.472
PASSIVO	2023	Rettifiche	2023
B) FONDI PER RISCHI E ONERI	4.517		4.517
C) TRATT. DI FINE RAPP. DI LAV. SUBORDIN.	0		0
D) DEBITI			
1) Obbligazioni	0		0
2) Obbligazioni convertibili	0		0
3) Debiti vs soci per finanziamenti	0		0
4) Debiti verso banche	0		0
5) Debiti verso altri finanziatori	0		0
6) Acconti	85.465		85.465
7) Debiti verso fornitori	77.877		77.877
8) Debiti rappresentati da titoli di credito	0		0
9) Debiti verso imprese controllate	0		0
10) Debiti verso imprese collegate	0		0
11) Debiti verso controllanti	0		0
12) Debiti tributari	54.406		54.406
13) Debiti verso istituti di previdenza	0		0
14) Altri debiti	87.178		87.178
TOTALE	304.926	0	304.926
E) RATEI E RISCONTI	0		0
TOTALE PASSIVITA'	309.443	0	309.443
K' RETTIFICATO			
ATTIVITA' RETTIFICATE			€ 559.472
PASSIVITA' RETTIFICATE			€ 309.443
K' rettificato senza effetto fiscale			€ 250.029





V.6.DETERMINAZIONE DEL REDDITO MEDIO ATTESO

Si veda la tabella di seguito, nella quale sono evidenziati i conti economici normalizzati degli ultimi 6 (sei) anni.

DATI NORMALIZZATI	azienda affittata	azienda affittata	azienda affittata	azienda affittata	gestione diretta	azienda affittata
	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Valore della Produzione	99.890,00	94.389,00	93.961,00	97.668,00	600.868,57	186.006,01
Materiali	-178,00	-	-819,00	-72,00	-367.981,58	-36.536,18
Variazioni rimanenze	-	-	0,00	0,00	0,00	0,00
Servizi	-26.565,00	-22.013,00	-21.118,00	-27.571,00	-64.749,07	-78.813,67
Godimento beni di terzi	-12.024,00	-12.026,00	-12.028,00	-12.030,00	-13.705,94	-11.977,30
VALORE AGGIUNTO	61.123,00	60.350,00	59.996,00	57.995,00	154.431,98	58.678,86
VALORE AGGIUNTO %	61%	64%	64%	59%	26%	32%
Personale	-2.963,00	0,00	0,00	0,00	-87.600,30	0,00
Oneri diversi di Gestione	-8.481,00	-8.325,00	-7.924,00	-9.197,00	-4.739,10	-4.507,96
EBITDA / MOL	49.679,00	52.025,00	52.072,00	48.798,00	62.092,58	54.170,90
EBITDA %	50%	55%	55%	50%	10%	29%
Ammortamenti	-25.337,00	-23.495,00	-16.909,00	-18.462,00	-17.214,98	-16.642,19
Accantonamenti	-2.345,00	-2.083,00	-1.160,00	-608,00	0,00	0,00
EBIT / RO	21.997,00	26.447,00	34.003,00	29.728,00	44.877,60	37.528,71
Oneri e Proventi finanziari	-317,00	2.084,00	-4.788,00	-1.022,00	-18,33	-144,56
Risultato ante imposte	21.680,00	28.531,00	29.215,00	28.706,00	44.859,27	37.384,15

REDDITO MEDIO ATTESO 31.729,24

Come già anticipato in precedenza, i dati dei conti economici sono stati normalizzati e pertanto sono stati epurati da poste straordinarie, da perdite su crediti importanti non rientranti nella normale operatività e, implementati di poste laddove sono risultate mancanti, come ad esempio nel caso di specie, sono stati inseriti gli ammortamenti negli esercizi 2022 e 2023, in quanto non imputati a bilancio, ma risultanti dal libro cespiti.

Il reddito medio atteso risulta **Euro 31.730,00 (trentunomilasettecentotrenta euro/00 arrotondato)**.

V.7: IL METODO MISTO PATRIMONIALE REDDITUALE

Dopo aver determinato il Patrimonio Netto Rettificato e il Reddito Medio Atteso, si procede alla valutazione economica del patrimonio della società. Il metodo di valutazione adottato, che combina l'approccio patrimoniale con quello reddituale, prevede l'attualizzazione del reddito medio atteso per stimare il valore complessivo dell'azienda.

Il processo consiste nel calcolare l'avviamento mettendo in relazione il Reddito Medio Atteso con il Patrimonio Netto Rettificato, utilizzando un tasso di rendimento (i') che rifletta un livello di rischio adeguato. Un'analisi preliminare del mercato suggerisce che tale tasso non debba superare il 2,46%, prudenzialmente per questo elaborato si utilizza 1,5%.

Successivamente, il valore ottenuto viene attualizzato per un periodo definito di anni " n ", utilizzando un tasso " i ". Questo valore attualizzato viene poi aggiunto al Patrimonio Netto Rettificato. La variabile " n " rappresenta il numero di anni durante i quali si presume che le condizioni che generano reddito possano mantenersi stabili; in questo caso, è stato deciso di considerare un periodo di 3 anni, conforme alla prassi professionale che prevede un intervallo tra 3 e 5 anni.

Il tasso " i ", utilizzato per l'attualizzazione, è basato su parametri finanziari considerati "free risk". Dopo aver analizzato il rendimento medio di investimenti senza rischio con durata pari al periodo di





attualizzazione scelto (3 anni), è emerso che tale tasso risulta essere pari a zero, o addirittura negativo. Tuttavia, per consentire i calcoli necessari, si è deciso di fissarlo all'0,5%.
Si vedano di seguito i risultati ottenuti.

Variabile	Valore
R	31.730,00
i	0,50%
K	250.029,00
n	3
i'	1,50%
a n, i'	2,9122

METODO DELLA STIMA AUTONOMA DEL GOODWILL
con attualizzazione limitata del profitto medio

$W_m = K + (R - i K) a n, i'$	338.792,45 €
di cui goodwill (badwill) AVVIAMENTO	88.763,45 €

(R - i K) **30.479,86**

Capitolo VI – CONCLUSIONI

Sulla base delle elaborazioni svolte, dei controlli eseguiti e delle stime prudenziali adottate, i risultati del valore della società Tecnohelp Snc di Bartoletti Massimo e Balzani Chetti sono sintetizzati nello schema che segue.

REDDITO MEDIO ATTESO	31.730,00 €
PATRIMONIO RETTIFICATO	250.029,00 €
AVVIAMENTO	88.763,00 €
VALORE DELL'AZIENDA	338.792,00 €
PARTECIPAZIONE DEL 50% BALZANI CHETTI	169.396,00 €

Il valore totale del patrimonio sociale della società Tecnohelp Snc di Massimo Bartoletti e Chetti Balzani, determinato dalla scrivente come rappresentato nella presente relazione ammonta a Euro 338.792,00 (trecentotrentottomilasettecentonovantadueeuro/00), mentre il valore delle quote sociali pignorate a carico di BALZANI CHETTI, pari al 50% della società è determinato in Euro 169.396,00 (centosessantanovemilatrecentonovantaseieuro).

Capitolo VII – REPLICHE ALLE OSSERVAZIONI

Nessuna osservazione è stata posta alla bozza inviata.

Si confermano le conclusioni sopra riportate.

* * *

Ravenna 3 settembre 2024

La C.T.U.

Dott.ssa Daniela Dal Pozzo

