

TRIBUNALE DI RAVENNA

Liquidazione Controllata

(omissis ...)

R.G. 1/2024

Giudice Delegato: Dott. Paolo Gilotta

Liquidatore: Dott.ssa Maria Renzi

*** * * * ***

RELAZIONE DI STIMA

DEL VALORE ATTRIBIBILE ALLA QUOTA DI

PARTECIPAZIONE IN DAITON SRL

Indice

1. Premesse	pag. 2
1.1 Oggetto dell'incarico	pag. 2
1.2 Finalità della relazione di stima	pag. 2
1.3 Data di riferimento della valutazione	pag. 2
1.4 Documentazione e fonti utilizzate	pag. 3
1.5 Ipotesi e limitazioni	pag. 4
1.6 Lavoro svolto	pag. 4
2. Daiton S.r.l.	pag. 5
2.1 Dati ed informazioni sulla società	pag. 5
2.2 La situazione economica e patrimoniale della società	pag. 6
3. Presupposti metodologici	pag. 7
4. Determinazione del valore economico della quota di partecipazione al capitale sociale di Daiton S.r.l. detenuta da (omissis ...)	pag. 12
4.1 La scelta e l'applicazione del metodo di valutazione	pag. 12
4.2 Valutazione degli elementi patrimoniali attivi e passivi al 30 giugno 2024	pag. 13
4.2.1 Analisi delle componenti patrimoniali attive	pag. 14
4.2.2 Analisi delle componenti patrimoniali passive	pag. 22
4.2.3 Determinazione del patrimonio netto rettificato	pag. 24
5. Determinazione del valore della quota di partecipazione del 30% del capitale di (omissis ...)	pag. 25
6. Conclusioni	pag. 26

1. Premesse

1.1 Oggetto dell'incarico

La sottoscritta dott.ssa Donatella Poggiali, nata a Faenza il 10/08/1970, codice fiscale PGGDTL70M50D458Z, iscritta all'Ordine dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili di Ravenna al n. 473/A ed iscritta al n. 158265 del Registro dei Revisori Legali, con studio in Faenza (RA) alla Via XX Settembre n. 15, email donatella@poggiali.eu, indirizzo pec donatellapoggiali@pec.it, veniva incaricata dalla Dott.ssa Maria Renzi, liquidatore della Liquidazione Controllata in epigrafe, al fine di determinare il valore attribuibile alla quota di partecipazione del 30% del capitale sociale di Daiton Srl, di proprietà del Sig. ... *omissis* ..., al fine di poter esprimere la procedura competitiva per la cessione di tale quota di partecipazione.

La scrivente dichiara di essere indipendente dal Sig. ... *omissis* ... (proprietario della quota da stimare) e dalla società da valutare e di non aver alcun interesse diretto o indiretto in operazioni che hanno riguardato in passato la società, anche con riferimento ai soggetti che con essa hanno operato o intrattenuto rapporti d'affari.

1.2 Finalità della relazione di stima

Come riportato in precedenza, la presente relazione, contenente la stima del valore economico della quota di partecipazione al capitale sociale di Daiton Srl, detenuta dal sig. ... *omissis* ..., è stata predisposta dalla sottoscritta al fine di determinare il valore attribuibile alla quota di partecipazione del 30% del capitale sociale di Daiton Srl di proprietà del sig. ... *omissis*

La stima del valore delle quote del capitale presuppone, anzitutto, la determinazione del valore dell'azienda di pertinenza della società le cui partecipazioni sono oggetto di stima.

1.3 Data di riferimento della valutazione

La data di riferimento per la valutazione è il 30 giugno 2024 e, di conseguenza, a tale data sono stati sviluppati gli elementi di base del processo valutativo.

Ai fini dello sviluppo del procedimento valutativo sono stati presi a riferimento i dati economici e patrimoniali consuntivi alla data di riferimento resi disponibili dal management di Daiton Srl e gli

elementi di rilievo intervenuti tra la data di riferimento e la data della presente relazione, portati a conoscenza dell'esperto da parte del management.

1.4 Documentazione e fonti utilizzate

Ai fini della presente relazione di stima e nell'ambito della valutazione, il sottoscritto ha ottenuto dal management i documenti e le informazioni ritenuti maggiormente utili per l'espletamento dell'incarico ricevuto.

In particolare:

- visura storica di Daiton Srl;
- atto costitutivo e statuto di Daiton Srl;
- fascicolo di bilancio di esercizio al 31 dicembre 2023 di Daiton Srl depositato presso il Registro delle Imprese;
- situazione economico-patrimoniale infrannuale al 30 giugno 2024 di Daiton Srl;
- contratto di locazione commerciale tra Daiton Srl e Cavitalia Srl sottoscritto il 31/05/2017;
- contratto di locazione commerciale tra Daiton Srl e Visual Technology Srl sottoscritto il 05/06/2017 e scrittura privata integrativa sottoscritta il 16/06/2022;
- situazioni contabili al 31/12/2020, al 31/12/2021 e al 31/12/2022;
- dichiarazioni dei redditi relative ai periodi d'imposta 2020, 2021 e 2022;
- dichiarazioni Irap relative ai periodi d'imposta 2020, 2021 e 2022;
- dichiarazioni Iva relative agli anni 2020, 2021, 2022 e 2023;
- partitari al 31 dicembre 2023;
- gli estratti conto e i piani di ammortamento relativi ad ogni rapporto bancario in essere alla data del 30 giugno 2024.
- F24 relativi al versamento dell'Imposta Municipale Propria.

Sono stati infine utilizzati ulteriori documenti ed informazioni, di provenienza interna ed esterna, necessari allo sviluppo del processo valutativo.

La documentazione sopra elencata, che rimarrà agli atti del sottoscritto perito, è stata utilizzata così come fornita dal management; per questa ragione il lavoro svolto e le conclusioni raggiunte nella

valutazione si fondano sul presupposto della completezza, correttezza e accuratezza dei dati, delle informazioni e delle integrazioni ricevute.

Si evidenzia che la sottoscritta, per il tramite di un professionista ha, altresì, richiesto ed ottenuto la possibilità di accedere al locale (precedentemente non oggetto di stima) al fine di prendere visione dell'immobile di proprietà della società.

1.5 Ipotesi e limitazioni

Le analisi sono state sviluppate sulla base delle ipotesi e limitazioni di seguito riportate:

- la valutazione è stata effettuata in ipotesi di continuità aziendale e in condizioni "normali" di funzionamento di Daiton Srl (astruendo da eventi straordinari e non ricorrenti di gestione), con riferimento alla situazione in atto ed alle prospettive conosciute alla data della presente relazione di stima e pertanto non tiene conto di eventi esterni futuri straordinari o inattesi;
- la valutazione è basata su informazioni e su documenti predisposti dal management, che sono stati verificati dalla sottoscritta solo per ragionevolezza e per il tramite di procedure di verifica di seguito illustrate. La responsabilità sulla qualità, completezza e sulla correttezza dei dati e delle informazioni compete esclusivamente al management;
- l'incarico non prevede lo svolgimento di procedure di revisione contabile come definite dagli statuti principi di revisione generalmente accettati, né un esame dei controlli interni o altre procedure di verifica. Di conseguenza, non si esprime alcun parere né alcuna altra forma di certificazione sui bilanci della Società o su qualsiasi altra informazione finanziaria, o sui controlli operativi o interni;
- l'incarico non comprende lo svolgimento di verifiche ed accertamenti circa l'eventuale sussistenza di passività di natura fiscale, contrattuale, previdenziale, connesse a problematiche non riportate nei bilanci e negli altri documenti utilizzati ai fini dell'analisi.

1.6 Lavoro svolto

Nell'ambito dell'incarico, la sottoscritta ha svolto in particolare le attività di seguito riportate:

- esame delle principali poste patrimoniali della società oggetto di valutazione;

- individuazione delle metodologie di valutazione da applicare nella fattispecie; queste ultime sono state individuate sulla base della finalità dell'incarico, delle informazioni disponibili e del settore di attività in cui opera la società;
- applicazione delle metodologie di valutazione; in particolare, l'applicazione delle metodologie individuate ha richiesto lo svolgimento di una serie di attività quali l'identificazione dei parametri valutativi necessari;
- sulla base delle considerazioni emergenti dall'attività svolta e sulla base delle analisi effettuate la sottoscritta ha, infine, individuato il valore economico della società Daiton Srl e, in particolare, della quota di partecipazione al capitale sociale detenuta dal socio ... *omissis*

2. Daiton S.r.l.

2.1 Dati ed informazioni sulla società

La società Daiton S.r.l. veniva costituita il 28 settembre 1983 con atto a rogito del Notaio Giorgio Mirri di Ravenna e risulta iscritta al Registro delle Imprese di Ravenna dal 2 dicembre 1983.

Con atto del 19/12/2006 a cura del Notaio Paolo Mario Plessi in Conselice, il capitale sociale è stato ridotto da euro 51.480,00 ad euro 10.000,00. Alla data della presente perizia la compagine sociale risulta così composta:

- ... *omissis* ... euro 3.000,00
- ... *omissis* ... euro 3.000,00
- ... *omissis* ... euro 3.000,00
- ... *omissis* ... euro 1.000,00

La sede della società è ubicata in Ravenna (RA), Via Giuseppe Stefano Bondi n. 39.

La società gestisce immobili ed ha per oggetto le seguenti attività:

- *“gestione e condizione di immobili per qualsiasi uso e destinazione siano essi di proprietà o detenuti in affitto od in locazione finanziaria, concederli in affitto, in uso od in godimento a qualsiasi titolo. Pertanto rientra nello scopo sociale la realizzazione, la costruzione, la compravendita, la permuta, l'affitto, la locazione la cessione in uso ed in godimento di immobili, di strutture per stand e fiere, di beni mobili e di beni mobili e per arredamento”.*

L'amministrazione della società è affidata ad un amministratore unico nella persona del socio ... *omissis* ...; quest'ultima ha tutti i poteri di amministrazione ordinaria e straordinaria per il conseguimento degli scopi della società, fatta eccezione per il compimento di determinati atti previsti dallo statuto, per i quali è necessaria la preventiva autorizzazione risultante da decisione dei soci.

2.2 La situazione economica e patrimoniale della società

Nella tabella seguente si riepiloga lo stato patrimoniale della società relativo all'ultimo esercizio sociale chiusosi al 31 dicembre 2023 e la situazione patrimoniale infrannuale alla data di riferimento (30 giugno 2024).

Stato Patrimoniale (Euro)	30.06.2024	31.12.2023
Immobilizzazioni		
Immobilizzazioni materiali	537.518	537.518
<i>Fabbricati industr. e commerc. e terreni</i>	<i>537.518</i>	<i>537.518</i>
<i>Macchine elettromeccaniche d'ufficio</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
<i>Arredamento e impianti</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
Totale Immobilizzazioni	537.518	537.518
Attivo circolante		
Crediti	96.943	99.014
<i>Crediti vs Clienti</i>	<i>31.445</i>	<i>32.730</i>
<i>Crediti tributari</i>	<i>6.715</i>	<i>7.501</i>
<i>Crediti vs Altri</i>	<i>58.783</i>	<i>58.783</i>
Disponibilità liquide	11.750	16.698
<i>Depositi e c/c attivi</i>	<i>11.737</i>	<i>16.685</i>
<i>Cassa</i>	<i>13</i>	<i>13</i>
Totale Attivo circolante	108.693	115.712
Ratei e Risconti attivi	0	106
<i>Risconti attivi</i>	<i>0</i>	<i>106</i>
Totale Attivo	646.211	653.336
Patrimonio Netto	502.858	502.298
<i>Capitale sociale</i>	<i>10.000</i>	<i>10.000</i>
<i>Riserve</i>	<i>48.064</i>	<i>58.327</i>
<i>Riserve rivalutazione DL 185/2008</i>	<i>444.235</i>	<i>444.235</i>
<i>Utile (perdita) d'esercizio</i>	<i>559</i>	<i>(10.264)</i>
Fondi per rischi e oneri	0	0
Trattamento di fine rapporto	0	0

Debiti	143.353	150.979
<i>Debiti vs Banche</i>	<i>143.268</i>	<i>150.500</i>
<i>Debiti vs Fornitori</i>	<i>407</i>	<i>242</i>
<i>Debiti vs Altri</i>	<i>- 323</i>	<i>237</i>
Ratei e Risconti passivi	0	59
<i>Ratei passivi</i>	<i>0</i>	<i>59</i>
Totale Passivo	646.211	653.336

Come si evince dalla tabella sopra riportata, prendendo in considerazione la situazione patrimoniale della Società alla Data di Riferimento, emergono i seguenti valori:

- l'attivo è pari ad euro 646.210,53 ed è composto principalmente dalle immobilizzazioni materiali, rappresentati dagli immobili di proprietà della società per euro 537.517,58 (al lordo degli ammortamenti relativi alla frazione di periodo 2024), da crediti verso clienti derivanti da locazioni dei fabbricati per euro 31.445,11, da crediti diversi per euro 58.783,27, da crediti tributari per euro 6.714,88 e da disponibilità liquide per complessivi euro 11.737,06.
- il passivo è composto da passività pari a euro 143.352,65, prevalentemente rappresentato dai finanziamenti erogati dagli istituti di credito, pari complessivamente ad euro 143.268,11;
- il patrimonio netto contabile è pari ad euro 502.857,88 e comprende le voci del capitale sociale (euro 10.000,00), della riserva legale (euro 3.289,24,31), della riserva straordinaria (euro 44.288,58), della riserva rivalutazione (euro 444.235,41, del versamento soci in conto futuro aumento capitale (euro 485,47) e il risultato della frazione d'esercizio (euro 559,18).

3. Presupposti metodologici

I metodi di stima del capitale economico delle aziende o di rami di azienda si possono concettualmente basare:

- a) sul ritorno finanziario atteso dall'investimento effettuato, cioè sui flussi di cassa che esso è atto a generare nel futuro, dal momento attuale alla sua completa liquidazione (metodo dei flussi di cassa attualizzati o DCF - *Discounted Cash Flow*);
- b) sui redditi che l'investimento è atto a produrre nel futuro (metodo reddituale);
- c) sul valore patrimoniale corrente (metodo patrimoniale);

- d) sull'unione dei principi essenziali dei procedimenti reddituali e patrimoniali (metodo misto patrimoniale - reddituale e metodo dell'*Economic Profit*);
- e) sull'analisi comparativa di società e transazioni comparabili (metodo dei multipli).

Di seguito si descrivono sinteticamente i vari metodi utilizzabili, evidenziandone le principali peculiarità e successivamente si evidenzierà quello ritenuto più opportuno dal sottoscritto per adempiere all'incarico affidatogli.

a) Metodo dei flussi di cassa attualizzati (*Discounted Cash Flow*)

Il metodo dei flussi di cassa attualizzati si ispira al concetto generale che il valore di un'azienda, di un ramo o di un bene sia pari al valore attualizzato dei due seguenti elementi:

- flussi di cassa che essa sarà in grado di generare entro l'orizzonte di previsione;
- valore residuo, cioè il valore del complesso aziendale derivante dal periodo al di là dell'orizzonte di previsione.

Nell'approccio che considera i flussi operativi (approccio *unlevered*), al fine di ottenere il valore economico del capitale investito operativo (*Enterprise Value*), i flussi di cassa considerati sono i *Free Cash Flow* operativi (FCF), i quali vengono scontati al WACC (*Weighted Average Cost of Capital*).

Il valore così ottenuto viene rettificato della posizione finanziaria netta alla data di riferimento della valutazione e dell'ammontare del valore delle eventuali attività o passività non operative o non incluse nei flussi di cassa (*Surplus Assets/Liabilities*) ottenendo così il valore del capitale economico (*Equity Value*).

La formula generale in base alla quale si procede alla determinazione del valore del capitale economico dell'azienda è così rappresentabile:

$$Equity Value = \sum_{i=1}^n \frac{FCF_i}{(1 + WACC)^i} + TV + SA - PFN$$

dove:

FCF = free cash flow, o flusso di cassa prodotto dalla gestione operativa;

WACC = costo medio ponderato del capitale;

n = periodo di previsione esplicita;

TV = valore attuale del valore residuo (*Terminal Value*), ossia il valore derivante dai flussi finanziari prodotti al di là dell'orizzonte di previsione esplicita;

SAL = *Surplus Assets/Liabilities*;

PFN = *Posizione finanziaria netta*.

b) Metodo reddituale

Il valore di un'azienda, di un ramo o di un bene, secondo il metodo reddituale, deriva unicamente dai redditi che, in base alle attese, essa sarà in grado di produrre. Per determinare il reddito atteso, si tratta di definire una funzione di capitalizzazione, nel senso che la determinazione del valore attribuibile al capitale economico dell'impresa (Equity Value) si suppone, per ipotesi, formata dalla serie dei valori attuali dei redditi futuri dell'impresa.

La formula comunemente adottata corrisponde all'ipotesi di durata a tempo indefinito della vita dell'azienda e si esprime come segue:

$$Equity Value = \frac{R}{i}$$

dove:

R = reddito netto medio - normale atteso;

i = tasso di capitalizzazione.

La definizione quantitativa del reddito medio normale atteso si può delineare attraverso le seguenti ipotesi di stima:

- supponendo la conservazione dei risultati consuntivi ottenuti in tempi recenti (metodo dei risultati storici);
- mediante la proiezione dei risultati storici nel futuro, in funzione del probabile comportamento di alcune variabili. Ad esempio: dimensione dell'attività svolta, livello dei prezzi unitari, grado di produttività del lavoro, incidenza di costi generali oppure di oneri finanziari, ecc. (metodo di proiezione dei risultati storici);
- assumendo i risultati economici espressi nel budget e nei piani aziendali per definiti periodi futuri (metodo dei risultati programmati);
- definendo nuove condizioni di gestione futura e valutandone le probabili conseguenze in termini di reddito (metodo dell'innovazione).

La scelta del tasso di capitalizzazione è un aspetto centrale di questo procedimento. Il criterio generalmente preferito è quello del cosiddetto tasso – opportunità, che consiste nella scelta di un tasso equivalente al rendimento offerto da investimenti alternativi, a parità di rischio.

In alternativa, secondo il metodo reddituale nella versione cosiddetta “unlevered”, il valore di un’azienda deriva dai redditi operativi che, in base alle attese, essa sarà in grado di produrre. In altre parole, il valore attribuibile al capitale investito operativo dell’impresa (Enterprise Value) si suppone formato dalla serie dei valori attuali dei redditi operativi futuri dell’impresa, netti del carico fiscale.

Il valore complessivo ottenuto viene rettificato della posizione finanziaria netta alla data di riferimento della valutazione e dell’ammontare del valore delle eventuali attività non operative (“Surplus Assets”) ottenendo così il valore del capitale economico (“Equity Value”).

c) Metodo patrimoniale

Metodo patrimoniale semplice

Il metodo patrimoniale semplice si fonda sul principio dell’espressione, a valori correnti, dei singoli elementi attivi che compongono il capitale dell’azienda o della partecipazione 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. Nel patrimonio netto viene incluso anche l’utile dell’esercizio, con esclusione di solito degli importi per i quali è già stata decisa la distribuzione ai soci.

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

- rettifiche per uniformarsi ai corretti principi contabili;
- rettifiche necessarie per recepire la plusvalenza emergente su specifiche poste dell’attivo (al netto dell’effetto fiscale).

Metodo patrimoniale complesso

Il metodo patrimoniale complesso si basa sul presupposto che i beni intangibili quali la tecnologia, l’addestramento, le capacità del personale, i marchi, il portafoglio prodotti, la clientela abbiano spesso un peso decisivo nel determinare il reale valore complessivo dell’impresa o della partecipazione.

I suddetti elementi immateriali sono sovente fenomeni che in parte si sovrappongono e quindi è più agevole comprenderli in un unico valore. Il presupposto necessario ed ineliminabile per attribuire un valore a tali beni intangibili è la capacità reddituale dell’impresa.

Al patrimonio netto contabile, rettificato come nel caso dell'applicazione del metodo patrimoniale semplice, viene sommato il valore attribuibile ai beni immateriali individuati.

d) Metodo misto patrimoniale - reddituale

Un metodo diffuso di stima per aziende o i rami (soprattutto industriali) è il metodo misto patrimoniale - reddituale. Sua caratteristica essenziale è la ricerca di un risultato conclusivo che consideri contemporaneamente i due aspetti, così da tenere conto dell'elemento di obiettività e verificabilità proprio dell'aspetto patrimoniale, senza peraltro trascurare le attese reddituali, che sono concettualmente una componente essenziale del valore del capitale economico.

Il metodo in questione è idoneo a identificare, attraverso una stima autonoma, il goodwill o avviamento. Questo procedimento gode, anche a livello internazionale, di ampio credito.

La formula comunemente adottata è così rappresentata (secondo l'approccio cosiddetto equity side):

$$Equity Value = K + \sum_{i=1}^n \frac{(R_i - r * K)}{(1 + k_e)^i}$$

dove:

K = capitale netto rettificato

Ke = costo del capitale proprio (tasso di attualizzazione del sovra-reddito);

R = reddito netto atteso per il futuro;

r = tasso di rendimento normale del tipo di investimento considerato; n = numero definito e limitato di anni.

Tale metodologia, nella versione cosiddetta asset side, si richiama alla teoria dell'Economic Value Added (EVA) e si basa sul presupposto che l'avviamento individuato corrisponda, sostanzialmente, all'EVA.

e) Metodo dei multipli di mercato

Il metodo dei multipli di mercato si fonda sui dati di mercato espressi sotto forma di coefficienti (multipli di mercato) riferiti a società quotate o operanti nel medesimo settore di riferimento.

Lo schema di applicazione di tale approccio di valutazione si articola nei seguenti punti:

- identificazione delle società comparabili: l'appropriata selezione del campione di società comparabili rappresenta uno dei passi principali alla base di tale metodologia. La significatività dei risultati è strettamente dipendente dall'omogeneità del campione. Nella selezione delle società

comparabili si è soliti tener conto di vari fattori, tra i quali, il settore di riferimento, il rischio dell'attività, la dimensione della società o della partecipazione, la diversificazione geografica, la redditività, l'attendibilità dei dati finanziari e l'intensità di scambio dei titoli nel mercato azionario.

- definizione dell'intervallo temporale di riferimento: la determinazione dell'intervallo temporale di riferimento ha solitamente il fine di neutralizzare eventi di carattere eccezionale, fluttuazioni di breve periodo e tensioni speculative; nel contempo, ha il compito di riflettere le informazioni rese disponibili al mercato. Questa fase implica, in particolare, la scelta fra l'utilizzo di una media relativa ad un determinato intervallo temporale e l'applicazione di un valore puntuale.
- determinazione dei multipli ritenuti più significativi: sussistono numerosi rapporti che possono essere utilizzati per l'applicazione del criterio dei multipli di mercato. La scelta dei multipli più significativi avviene solitamente sulla base delle caratteristiche del settore e del campione in esame.
- applicazione dei multipli alle società in esame: i multipli ottenuti dall'analisi del campione di confronto sono applicati alle corrispondenti grandezze reddituali, patrimoniali e finanziarie della società oggetto di valutazione.

Le difficoltà insite nella formazione di un campione di società comparabili limitano le potenzialità valutative di questo approccio e il perito estimatore ne consiglia l'impiego al solo scopo comparativo.

4. Determinazione del valore economico della quota di partecipazione al capitale sociale di Daiton Srl detenuta da ... *omissis* ...

4.1 La scelta e l'applicazione del metodo di valutazione

Tenuto conto delle caratteristiche specifiche della Società, la natura delle sue attività, la finalità dell'incarico e le informazioni disponibili, per la presente relazione di stima è stata prudenzialmente adottata la metodologia di valutazione **patrimoniale semplice**, senza l'evidenziazione di un autonomo valore di avviamento.

Tale metodo è infatti utilizzato nei casi in cui il valore dell'impresa è espresso come somma del valore di più componenti, spesso dotati di una specifica individualità, ed è comunemente utilizzato per

esprimere il valore economico di aziende nelle quali la struttura patrimoniale costituisce la componente di gran lunga prevalente del valore dell'azienda.

Secondo la metodologia patrimoniale semplice, l'attività del perito si sostanzierà quindi nel:

- a) revisionare gli elementi patrimoniali attivi e passivi evidenziati nella situazione patrimoniale infrannuale al 30 giugno 2024, per accertare eventuali errori o scorrette "politiche di bilancio" effettuate in passato dagli stessi; in tal senso, si potranno rendere necessarie integrazioni di poste contabili non considerate (quali, ad esempio, quelle di fondi rischi) oppure l'eliminazione di talune voci prive di significato economico prospettico (ad esempio, costi di impianto o costi di ampliamento);
- b) rideterminare a valori correnti gli elementi patrimoniali attivi e passivi evidenziati nella situazione contabile di periodo;

Conseguentemente, in sede di stesura della perizia, l'esperto sostituirà ai valori contabili quelli correnti: la somma algebrica dei citati valori correnti delle attività e delle passività determinerà il valore del patrimonio netto rettificato.

La sottoscritta in particolare procederà alla valutazione del patrimonio secondo il seguente metodo:

- rettifica, in diminuzione, delle attività che presentino un valore effettivo di realizzo inferiore rispetto a quello iscritto in bilancio;
- rettifica, in aumento, delle passività che presentino un valore di estinzione superiore rispetto a quello iscritto in bilancio, nonché evidenziazione delle passività certe o probabili che non risultino iscritte in bilancio;
- rettifica, in aumento, delle componenti dell'attivo patrimoniale che presentino un valore di realizzo superiore rispetto a quello iscritto in bilancio;
- iscrizione di eventuali componenti dell'attivo che non risultino iscritte in bilancio ma che comunque presentino un valore di realizzo tangibile.

L'applicazione del metodo patrimoniale si sostanzierà quindi nell'esprimere a valori correnti i singoli componenti attivi e passivi che formano il patrimonio sociale, facendo riferimento ai soli beni che risultano dalla situazione contabile della società. Non verrà prudenzialmente attribuito alcun valore all'avviamento.

4.2 Valutazione degli elementi patrimoniali attivi e passivi al 30 giugno 2024

In sede di applicazione del metodo patrimoniale semplice si è così proceduto innanzitutto ad esprimere a valori correnti i singoli componenti attivi e passivi che formano il patrimonio sociale, facendo riferimento ai soli beni che risultano dalla situazione patrimoniale della società.

La situazione patrimoniale al 30 giugno 2024, fornita dall'Amministratore, rappresenta il documento di riferimento nella determinazione del valore del patrimonio netto rettificato.

Attività		Passività	
Imm. Materiali	537.518	Debiti vs Banche	143.268
Crediti vs Clienti	31.445	Debiti vs Fornitori	407
Crediti Tributari	6.715	Debiti vs Altri	-323
Crediti vs Altri	58.783		
Disponibilità liquide	11.750		
Ratei attivi	0		
Totale Attività	646.211	Totale Passività	143.353
		Patrimonio Netto	502.858
Totale a pareggio	646.211	Totale a pareggio	646.211

Di seguito si procede ad un'analisi delle singole voci patrimoniali ai fini di poter verificare la necessità eventuali di rettifiche extra contabili e di conseguenza individuare il patrimonio netto rettificato della società.

4.2.1 Analisi delle componenti patrimoniali attive

Immobilizzazioni materiali

Le immobilizzazioni materiali sono iscrivibili in bilancio solo se fisicamente esistenti e se la loro inclusione tra le immobilizzazioni materiali è possibile solo all'atto del passaggio del titolo di proprietà. Per quanto riguarda i criteri di valutazione, in condizione di funzionamento, le immobilizzazioni materiali destinate ad essere mantenute nell'organizzazione permanente dell'impresa vanno valutate al costo, comprensivo delle eventuali rivalutazioni, rettificato dai relativi ammortamenti in modo tale che sia espresso il cosiddetto valore netto contabile. Il valore netto contabile potrà essere mantenuto finché vi

sia evidenza che tale valore potrà essere recuperato tramite l'uso. Quando si rilevano sintomi che facciano prevedere difficoltà di recupero del valore netto contabile, è necessario accertare se si è verificata una perdita duratura di valore.

In tal caso, va rilevata una perdita o una svalutazione e le immobilizzazioni vanno esposte al valore recuperabile tramite il loro uso, come definito per un'impresa in condizioni di funzionamento.

Nella situazione patrimoniale al 30 giugno 2024 le immobilizzazioni materiali comprendono immobili, macchine elettroniche d'ufficio e arredi.

La sottoscritta, per procedere alla valorizzazione di questa posta, ha provveduto innanzitutto ad esaminare quanto analiticamente è annotato nel registro dei beni ammortizzabili della società.

Sono stati esaminati i valori storici, ossia i costi di acquisto, che sono pari complessivamente ad euro 890.444,32, ed il valore netto contabile al 31/12/2023, cioè il costo rettificato dal valore del fondo ammortamento, complessivamente iscritto tra le voci del passivo per un valore totale di euro 352.926,74.

Il valore netto contabile risultante dalla differenza tra il costo storico e il valore del fondo ammortamento è risultato essere pari ad euro 537.517,58.

Di seguito si evidenzia l'analisi analitica delle singole voci contabili effettuata dal sottoscritto, tenendo in considerazione l'oggettiva obsolescenza tecnica ed economica di ogni cespite.

Terreni e fabbricati

La società Daiton Srl alla data di riferimento della perizia risulta proprietaria di n. 2 unità immobiliari ubicate nel Comune di Ravenna.

a) Capannone di Via Bondi n. 39

L'immobile è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Ravenna, Sezione RA, Foglio 10 Mappale 67, Sub 1 (graffato alla Sezione RA, Foglio 10, Mappale 67, Sub 3), categoria D/7, Zona censuaria 3, Rendita catastale euro 4.389,88. Esso insiste su terreno avente superficie di mq 3402 identificato al Catasto Terreni del Comune di Ravenna alla Sezione RA, Foglio 10, Mappale 67.

Trattasi di porzione di complesso immobiliare a destinazione produttiva sito a Ravenna in Via Bondi n. 39 – zona Bassette, costituito da capannone composto da un locale ad uso deposito, uffici con servizi sviluppati su due piani oltre corte scoperta esclusiva circostante.

Detto immobile risulta attualmente concesso in locazione a due ditte e precisamente:

- Contratto di locazione commerciale sottoscritto il 31/05/2017 e registrato a Ravenna in data 29/06/2017 al n. 3933, Serie 3T, avente durata di anni 6 + 6 con decorrenza dal 01/06/2017 e tacitamente rinnovato fino al 31/05/2019. Con detto contratto Daiton Srl concede in locazione alla società Cavitalia Srl (i cui soci sono la Sig.ra ... *omissis* ... e la Sig.ra ... *omissis* ...) una porzione di circa 250 mq del locale ad uso deposito oltre agli uffici collocati al piano terra.

Il canone di locazione è fissato in euro 12.000 oltre Iva, con canoni mensili di euro 1.000,00 anticipati.

- Contratto di locazione commerciale sottoscritto il 05/06/2017 e registrato a Ravenna in data 29/06/2017 al n. 3934, Serie 3T, avente durata di anni 6 + 6 con decorrenza dal 01/06/2017 e tacitamente rinnovato sino al 31/05/2029.

Con il predetto contratto Daiton Srl concede in locazione alla società Visual Technology Srl una porzione di circa 350 mq del locale ad uso deposito oltre agli uffici collocati al piano primo.

Il canone di locazione, di originari euro 16.000,00 annui oltre Iva, con scrittura privata sottoscritta il 16/06/2022, è stato ridotto ad euro 12.000,00 oltre Iva annui.

Dalle visure effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ravenna, alla data del 13.09.2022, sull'immobile sopra identificato risultano presenti le seguenti iscrizioni;

- Ipoteca volontaria iscritta presso la Conservatoria dei R.R.I.I. di Ravenna il 06.03.1996 Reg. Part. 522 per Lire 300.000.000 a favore di Cassa di Risparmio di Cesena S.p.a. con sede in Cesena, a garanzia di mutuo della durata di anni 10 (debito originario Lire 150.000.000), concesso con atto Notaio Bugani Ira del 29.02.1996 Rep. n. 6204/1791, gravante la piena proprietà del bene in questione;
- Ipoteca volontaria iscritta presso la Conservatoria dei R.R.I.I. di Ravenna il 02.10.2017 Reg. Part. 3036 per €. 400.000,00 a favore di Cassa dei Risparmi di Forlì e della Romagna S.p.a. con sede in Forlì, a garanzia di mutuo fondiario della durata di anni 15 (debito originario €. 200.000,00), concesso con atto Notaio Asaro Girolamo del 27.09.2017 Rep. n. 13742/8147, gravante la piena proprietà del bene in questione.
- La stima dell'immobile sito a Ravenna in Via Bondi n. 39 è stata effettuata dal Geom. Andrea Bertoni di Faenza. Con perizia di stima dell'ottobre 2022, il Tecnico, tenuto conto dell'andamento del

mercato immobiliare e della presenza di eventuali visi sul bene, ha stimato l'immobile in euro 380.000,00.

b) Immobile sito in Piazzale Marinai d'Italia n. 8

L'immobile è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Ravenna, Sezione RA, Foglio 4, Particella 430, Sub 3, categoria C/1, Classe 4, Consistenza 91 mq, Rendita catastale euro 3.999,49.

Trattasi di negozio a destinazione commerciale (bar – pasticceria), sito a Ravenna – località Marina di Ravenna, in Piazzale Marinai d'Italia n. 8, parte di un fabbricato di tipo condominiale di vecchia costruzione a destinazione residenziale e commerciale a circa 550 mt dal Porto turistico di Marinara.

Attualmente il fabbricato risulta sfitto.

La stima del fabbricato è stata effettuata dall'Ing. Guido Violani di Faenza. Il Professionista, tenuto conto del suo stato conservativo (necessita di interventi di ripristino), ha attribuito all'immobile il valore di euro 175.000,00.

In merito si evidenzia che, contabilmente, i fabbricati e relativi terreni, risultano iscritti ad un costo storico di euro 884.236,80 (euro 718.919,76 i fabbricati ed euro 165.317,04 i terreni) ed ammortizzati per l'importo di euro 346.719,22. Il valore netto contabile è risultato essere pari ad euro 537.517,58.

Detti immobili sono stati oggetto di rivalutazione, effettuata nel 2008 ai sensi del D.L. 185/2008 per l'importo di euro 444.235,41.

Ai fabbricati, e relative aree sottostanti, di proprietà di Daiton Srl si attribuisce un valore complessivo di euro 555.000,00, coincidente con il valore indicato nelle perizie dai rispettivi Tecnici.

Valore contabile al 30 giugno 2024	537.517,58
Valore attuale rettificato	555.000,00

Macchine elettroniche d'ufficio

Detti beni sono iscritti nell'attivo patrimoniale al 30 giugno 2024 al valore di acquisto, pari ad euro 699,37 e al 31 dicembre 2023 risultano interamente ammortizzati.

Preso atto della vetustà di detti beni, si ritiene di non attribuisce alcun valore.

Valore contabile al 30 giugno 2024	0,00
Valore attuale rettificato	0,00

Arredamento e impianti

Anche tali beni sono iscritti nell'attivo patrimoniale al 30 giugno 2024 al valore di acquisto, complessivamente pari ad euro 5.508,15. Al 31 dicembre 2023 risultano interamente ammortizzati.

Nel rispetto del principio di prudenza, si ritiene opportuno confermare il valore netto contabile.

Valore contabile al 30 giugno 2024	0,00
Valore attuale rettificato	0,00

Riepilogando i valori delle immobilizzazioni materiali opportunamente rettificati, risultano i seguenti:

Fabbricati e terreni	555.000,00
Macchine elettroniche d'ufficio	0,00
Arredamento e Impianti	0,00
Immobilizzazioni materiali	555.000,00

Crediti

In base alle indicazioni fornite dalla normativa civilistica, i crediti debbono essere valutati, in condizione di funzionamento, in base al valore di presunto realizzo; analogo criterio è suggerito dai principi contabili.

A tal fine, punto di riferimento è il valore nominale del credito che, tuttavia, deve essere rettificato al fine di tener conto di eventuali perdite per inesigibilità o per altre cause di minor realizzo: tale rettifica è attuata in forma indiretta, attraverso lo stanziamento di un idoneo fondo svalutazione crediti. In proposito, si ricorda che può trattarsi di perdite per situazioni di inesigibilità già manifestatesi ovvero soltanto temute o latenti.

Si è reso opportuno procedere all'analisi della natura di ciascun credito evidenziato nella situazione patrimoniale al 30 giugno 2024, finalizzata all'accertamento dell'esistenza delle condizioni di certezza, liquidità ed esigibilità necessarie alla sua iscrizione del bilancio.

Nella situazione patrimoniale al 30 giugno 2024 i crediti iscritti sono i seguenti:

- crediti verso clienti per euro 31.445,11;

- crediti tributari per euro 6.714,88;
- altri crediti per euro 58.783,27.

Di seguito, il perito procede ad un'analisi delle singole voci contabili ricomprese nell'aggregato crediti risultanti dalla situazione patrimoniale al 30 giugno 2024.

Crediti verso clienti

La voce comprende il credito verso la società conduttrice Cavitalia Srl, maturato prima del 2020.

Si evidenzia come non abbia stanziato un fondo svalutazione crediti.

Questi vengono valutati in base al valore di presunto realizzo, tenuto conto di eventuali perdite per inesigibilità o per altre cause di minor realizzo.

Valutata la durata del credito e la tempistica con cui si prevede il rientro, si ritiene opportuno rettificare prudenzialmente il valore nominale del credito stanziando un fondo svalutazione crediti in misura pari a circa il 10 per cento del valore nominale di detto credito, pari ad euro 31.445,11.

Alla luce di quanto esposto, si attribuisce ai crediti verso clienti un valore di realizzo pari ad euro 28.300,00.

Valore contabile al 30 giugno 2024	31.445,11
Valore attuale rettificato	28.300,00

Crediti tributari

Il conto in analisi espone, al 30 giugno 2024, un saldo pari ad euro 6.714,88 con il seguente dettaglio:

- debito verso erario per Iva di euro 672,63;
- credito per rimborso tassa CCGG di euro 516,46;
- credito per ritenute subite di euro 0,05;
- credito per imposte anticipate di euro 6.871,00.

Si ritiene corretto assumere il dato contabile esposto nella situazione patrimoniale al 30 giugno 2024.

Valore contabile al 30 giugno 2024	6.714,88
Valore attuale rettificato	6.714,88

Altri crediti

Il conto in analisi espone nella situazione patrimoniale al 30 giugno 2024 un saldo pari ad euro 58.783,27 con il seguente dettaglio:

- caparra a ... *omissis* ..., pari ad euro 29.391,63;
- caparra a ... *omissis* ..., pari ad euro 29.391,64.

Preliminarmente occorre evidenziare che il credito vantato dalla società risale a prima del 2020 e che nel corso degli ultimi anni ha subito una decurtazione in seguito a giroconti con i residui finanziamenti soci che questi ultimi vantavano.

Occorre inoltre evidenziare che la metà di detto credito, non munito di alcun privilegio, è vantato nei confronti di soggetto nei cui confronti è stata aperta la liquidazione controllata, mentre la restante parte del credito, pur non avendo informazioni precise in merito, potrebbe presentare significative difficoltà di incasso.

Per tali argomentazioni si ritiene prudentiale stralciare il credito nella mira pari a circa il 75% del valore nominale, pari ad euro 44.083,27.

Alla voce "altri crediti" si attribuisce quindi il valore di euro 14.700,00.

Valore contabile al 30 giugno 2024	58.783,27
Valore attuale rettificato	14.700,00

Disponibilità liquide

Le disponibilità liquide vanno iscritte nello stato patrimoniale rettificato al loro valore nominale a condizione dell'esistenza di inconfutabile documentazione contabile che possa rappresentarne natura ed entità.

Nella situazione patrimoniale al 30 giugno 2024 della società le disponibilità liquide sono costituite:

- saldo attivo del conto corrente bancario n. 66977/1000/00008256 aperto presso Intesa Sanpaolo Spa, filiale Ravenna – Piazza XX Settembre, pari ad euro 7.515,55;
- saldo attivo del conto corrente bancario n. 00797/0000030007135 aperto presso la Crèdit Agricole, filiale di Ravenna, pari ad euro 4.221,51;
- saldo cassa contanti pari ad euro 12,50.

Per quanto riguarda il saldo di cassa contanti non si è proceduto alla conta fisica del saldo di cassa, ottenendo unicamente la relativa scheda contabile; mentre sui saldi attivi dei conti correnti, sono stati verificati con le copie degli estratti conto bancari alla Data di Riferimento che sono stati confrontati con i dati contabili alla medesima data.

Dall'analisi svolta è emerso che i saldi attivi dei conti correnti coincidono con quelli risultanti dagli estratti conto pervenuti dai vari istituti di credito e, pertanto, il dato contabile non necessita di alcuna rettifica.

Alla luce di quanto sopra esposto, il perito ritiene corretto il dato contabile previsto nella situazione patrimoniale al 30 giugno 2024.

Valore contabile al 30 giugno 2024	11.749,56
Valore attuale rettificato	11.749,56

Ratei e risconti attivi

I ratei e i risconti si riferiscono a quote di costi o di proventi comuni a più esercizi e sono valutati sulla base del principio della competenza temporale.

I ratei attivi integrano i dati della contabilità, imputando all'esercizio quote di ricavi che avranno la loro manifestazione numeraria in futuro: si tratta, infatti, di proventi di competenza dell'esercizio ma esigibili in esercizi futuri.

Diversamente, i risconti attivi rettificano i dati della contabilità, mediante storno di costi già sostenuti ma di competenza di esercizi futuri.

Nella situazione patrimoniale al 30 giugno 2024 sono iscritti risconti attivi per euro 0,13.

Si conferma il dato contabile.

Valore contabile al 30 giugno 2024	0,13
Valore attuale rettificato	0,13

Riassumendo e schematizzando quanto in precedenza illustrato, si riporta di seguito un prospetto riepilogativo sulla composizione e sul valore dell'attivo patrimoniale rettificato:

Immobilizzazioni Materiali	555.000
Crediti vs Clienti	28.300
Crediti tributari	6.715
Altri crediti	14.700
Disponibilità liquide	11.750
Ratei e risconti attivi	0
Totale Attività	616.465

4.2.2 Analisi delle componenti patrimoniali passive

Debiti

In base alle indicazioni fornite dai principi contabili, i debiti, in condizione di funzionamento, come regola generale, devono essere valutati, in base al valore nominale, salvo rare eccezioni.

In questa sede occorre, dunque, riscontrare se gli importi per i quali i debiti sono esposti nella situazione patrimoniale della Società alla data del 30 giugno 2024 sono, in effetti, rappresentativi del loro valore nominale.

Nella situazione patrimoniale al 30 giugno 2024 risultano iscritte le seguenti categorie di debiti:

- debiti verso banche per euro 143.268,11;
- debiti verso fornitori per euro 407,56;
- debiti diversi per euro - 323,02.

Di seguito, si procede ad un'analisi delle singole voci contabili.

Debiti verso banche

Nella situazione patrimoniale al 30 giugno 2024 si evidenziano debiti verso banche per un importo complessivo di euro 143.268,11, costituiti da:

- mutuo ipotecario, erogato da Intesa Sanpaolo Spa, finanziamento n. OIC 1056203474 sottoscritto il 27/09/2017. L'importo accordato di euro 200.000,00 prevede il rimborso in 202 rate mensili a decorrere dal 27/10/2017 ed ultima rata prevista per il 27/07/2034.

Al 30 giugno 2024 risultano rimborsate n. 81 rate ed il debito residuo ammonta ad euro 139.580,42;

- mutuo garantito dal Fondo di Garanzia L. 662 del 23/12/96 erogato da Crédit Agricole. L'importo accordato di euro 7.000,00 prevede il rimborso in rate mensili, di cui le prime 24 in preammortamento.

Al 30 giugno 2024 risultano rimborsate n. 23 rate ed il debito residuo ammonta ad euro 3.687,69.

L'importo iscritto nella situazione patrimoniale alla Data di Riferimento coincide esattamente con quello risultante dagli estratti conto pervenuti dai vari istituti di credito; il dato contabile non necessita pertanto di alcuna rettifica.

Valore contabile al 30 giugno 2024	143.268,11
Valore attuale rettificato	143.268,11

Debiti verso fornitori

Il conto raggruppa i saldi passivi dei debiti verso fornitori così come risultano dalle fatture di acquisto ancora da pagare alla data di riferimento.

Questi vengono valutati in base al loro valore nominale.

I saldi dei conti debiti verso fornitori non necessitano di alcuna rettifica.

Valore contabile al 30 giugno 2024	407,56
Valore attuale rettificato	407,56

Debiti diversi

Il conto in analisi espone nella situazione patrimoniale al 30 giugno 2024, un saldo positivo (a credito) pari ad euro 323,02 con il seguente dettaglio:

- erario conto ritenute per euro 370,00; trattasi di ritenuta versata in attesa di ricevere la fattura;
- "Condominio Marinai d'Italia" per euro 490,00; trattasi di spese condominiali relative all'immobile sito a Marina di Ravenna per le quali si è in attesa di ricevere il supporto giustificativo.

Alla luce di quanto esposto, si ritiene di azzerare la posta creditoria esposta nel passivo.

Valore contabile al 30 giugno 2024	- 323,02
Valore attuale rettificato	0,00

Riassumendo e schematizzando quanto in precedenza illustrato, si riporta di seguito un prospetto riepilogativo sulla composizione e sul valore del passivo patrimoniale rettificato:

Debiti vs Banche	143.268
Debiti vs Fornitori	408
Debiti diversi	0
Totale Passività	143.676

Fondo rischi e oneri

I fondi rischi e oneri futuri devono riflettere la dimensione delle passività attese per i rischi in corso che non siano già stati considerati ai fini della stima degli elementi dell'attivo ai quali si riferiscono e degli oneri già maturati che avranno manifestazione monetaria in futuro.

Nella situazione patrimoniale al 30/06/2024 non risultano essere state stanziare somme a titolo di fondo rischi.

Si ritiene invece opportuno stanziare, a titolo prudenziale, un fondo rischi e oneri che tenga in considerazione:

- un rischio generico per eventuali passività non previste e/o per eventuali insussistenze dell'attivo non evidenziate nel corso delle verifiche effettuate;
- gli oneri fiscali del periodo.

Al fine della presente valutazione si ritiene opportuno stanziare un fondo rischi per un importo pari ad euro 20.000,00.

4.2.3 Determinazione del patrimonio netto rettificato

La stima del valore della società rappresenta infatti la finalità della presente perizia e scaturisce come mera differenza algebrica tra le attività e le passività rettificate, come sotto evidenziato:

ATTIVITÀ		PASSIVITÀ	
Immobilizzazioni materiali	555.000	Debiti vs Banche	143.268
Crediti verso clienti	28.300	Debiti vs Fornitori	408
Crediti tributari	6.715	Debiti diversi	0
Altri crediti	14.700	Fondo rischi ed oneri	25.000
Disponibilità liquide	11.750		
Totale Attività	616.465	Totale Passività	163.676
		Patrimonio netto rettificato	452.789
Totale a pareggio	616.465	Totale a pareggio	616.465

Il valore economico di Daiton Srl, alla data di riferimento della stima, è pertanto conclusivamente determinato in misura pari ad euro 452.789.

5. Determinazione del valore della quota di partecipazione del 30% del capitale di ... *omissis* ...

Dopo aver determinato il patrimonio netto rettificato e quindi il valore economico dell'azienda nel suo complesso, si determina il valore della partecipazione del 30% del capitale sociale di Daiton Srl.

Preliminarmente si procede a ragguagliare il valore del complesso aziendale alla quota di partecipazione oggetto di stima. Il valore della quota di partecipazione da valutare, corrispondente al 30% del valore economico dell'azienda nel suo complesso, è pari ad euro 135.836,70.

Al caso in esame, trattandosi di cessione di una quota di minoranza, non quotata e non conosciuta al di fuori dal suo ambito territoriale, tenuto altresì conto che lo statuto della Daiton Srl non prevede quorum "rafforzati" per le deliberazioni, si ritiene prudentiale applicare uno sconto di minoranza nella misura del 15 per cento.

Ne consegue che il valore della partecipazione, corrispondente al 30% del valore economico dell'azienda, detenuta da ... *omissis* ... è pari ad euro 115.461,20, che si arrotonda ad euro 115.400,00.

6. Conclusioni

Alla luce delle verifiche e delle valutazioni eseguite, sulla scorta della documentazione acquisita ed analizzata, la scrivente ritiene che **il valore attribuibile alla quota di partecipazione del 30% del capitale sociale di Daiton Srl, possa essere quantificato in euro 115.400,00.**

Faenza, 14 novembre 2024

In fede,

Il perito

Dott.ssa Donatella Poggiali

Allegato: giudizio di stima dell'Ing. Guido Violani.