I PIV (III.1.34) richiedono che i parametri di valutazione siano selezionati in maniera appropriata, motivando le scelte compiute. Pertanto, la scelta dei suddetti parametri verrà giustificata analiticamente nei successivi paragrafi.

In particolare:

- **R**, che è il reddito medio sostenibile di lungo periodo;
- il calcolo del tasso "k_e" verrà analizzato nel paragrafi 3.3.5.15;
- la scelta dell'orizzonte temporale verrà illustrata nel paragrafo 3.3.5.16;

3.3.5.13. La Normalizzazione degli aggregati economici

In assenza della disponibilità di *Business plan* e Piani previsionali, ed atteso che la società in argomento è in una situazione a regime, con risultati consolidati nel tempo, il "reddito sostenibile di lungo periodo" è stato determinato normalizzando i risultati del periodo più recente (quello al 31.12.2023 ed introducendo aggiustamenti necessari per tenere conto delle condizioni future (PIV III.3.31).

Nel presente paragrafo si è quindi proceduto a normalizzare i flussi di risultato economici, cioè i Risultati d'esercizio storici e prospettici, depurandoli da ogni elemento distorsivo, al fine di ricostruire l'esatto valore "reddito sostenibile di lungo periodo[9]".

In particolare, sono stati oggetto di riallineamento:

- i componenti di **natura eccezionale**, o dovuti a circostanze difficilmente ripetibili: sono stati eliminati in quanto, per la loro natura casuale e disconnessa dall'attività tipica aziendale, non sono assumibili in questa analisi per la determinazione della redditività aziendale;
- i componenti di reddito afferenti i capitali accessori;
- i componenti non inerenti la produzione di reddito;
- gli effetti delle **politiche di bilancio** o di voci di natura meramente fiscale: é stata rivista ogni fondamentale stima di bilancio (ammortamenti, magazzino, fondi e riserve ecc.), ed è stato eliminato ogni intervento riduttivo o incrementativo dell'imponibile per fini tributari e/o strategici;
- gli effetti del **deprezzamento monetario**;
- rideterminazione delle imposte di competenza.

Si riporta di seguito il risultato di tale processo, precisando che le variazioni apportate attengono esclusivamente all'eliminazione di componenti reddituali estranei alla gestione caratteristica, o comunque ritenuti di natura non ordinaria. Non si è proceduto alla contabilizzazione dei leasing con il metodo finanziario in considerazione della scarsa significatività delle differenze riscontrate rispetto alla contabilizzazione con il metodo patrimoniale correntemente utilizzato.

[9] L'obiettivo del processo di normalizzazione consiste nell'individuare la reale e stabile capacità reddituale dell'azienda, sottraendo elementi di casualità, non ripetibilità e non pertinenza. Vedasi D. BALDUCCI *La Valutazione dell'Azienda*, Edizioni FAG Milano, 2008, pag. 197.

Inoltre, ai fini del calcolo dell'effetto sul risultato dell'esercizio al netto delle imposte è stata applicata un'aliquota Ires pari al 24,0% ed un'aliquota Irap pari al 4,73% ove le poste eliminate abbiano avuto rilevanza ai fini di detta imposta.

Normalizzazione dei Risultati Economici netti civilistici

	dic-21	dic-22	dic-23	2024	2025	2026	2027	2028
RISULTATO ESERCIZIO	40.525	133.380	61.153	105.420	97.497	89.770	81.230	72.588
RETTIFICHE POLITICHE DI BILANCIO	0	0	0	0	0	0	0	0
-Amm.ti e Acc.ti	0	0	0	0	0	0	0	0
-Rettifiche a Valutaz.	0	0	0	0	0	0	0	0
-Compenso direzion.	0	0	0	0	0	0	0	0
-Altre Manovre	0	0	0	0	0	0	0	0
RETTIFICA EVENTI NON RICORRENTI	0	0	244.578	0	0	0	0	0
-Eventi straordinari	0	0	244.578	0	0	0	0	0
-Altro	0	0	0	0	0	0	0	0
ALTRE RETTIFICHE								
-Rettifiche Amm.ti per Inflazione	0	0	0	0	0	0	0	0
EFFETTO FISCALE SU RETTIFICHE	0	0	-107.896	0	0	0	0	0
RISULTATO NOMINALE NORMALIZZATO	40.525	133.380	197.835	105.420	97.497	89.770	81.230	72.588
Correttivo inflazione	94	97	100	103	106	109	112	115
RISULTATO REALE NORMALIZZATO	43.070	137.505	197.835	102.350	91.900	82.153	72.172	62.615
Ponderazione	0	0	0	0	0	0	0	0

VALORI MEDI PONDERATI	STORICO	PREVISIONALE	MEDIO
REDDITO NORMALIZZATO	126.136	89.301	102.280

A conclusione del procedimento di normalizzazione, il **Risultato netto normalizzato** che è stato assunto nella presente valutazione è pari a **€ 102.280**

3.3.5.14. Ricostruzione del Capitale netto espresso a valori correnti

Si procede ora alla valutazione del patrimonio netto rettificato alla data di riferimento, attraverso il criterio patrimoniale semplice/complesso, in particolare mediante:

- la verifica della consistenza delle poste attive;
- la verifica delle poste passive, incluse quelle potenziali;
- la riespressione a valori correnti delle poste attive o passive, ove il valore contabile non sia giudicato congruo.

Pertanto, al fine di poter ricostruire l'esatta entità del Patrimonio netto aziendale, i valori contabili di attività e passività sono stati sottoposti ad opportune rettifiche ed integrazioni. Le attività svolte hanno anche riguardato:

- l'analisi dei documenti inventariali relativi alle poste attive inscritte in bilancio;
- la verifica della esigibilità dei crediti;
- la consistenza di garanzie attive;
- l'esistenza di attività e passività non contabilizzate;
- l'esistenza di passività potenziali.

Come già ampiamente spiegato nel paragrafo 1.4.2, il sottoscritto non ha effettuato attività di *audit* e/o revisione contabile, ma si è limitato ad analizzare la documentazione con il necessario spirito critico ed ad acquisire assunzioni di responsabilità della Direzione aziendale in ordine alla completezza ed accuratezza delle informazioni ed elementi forniti al sottoscritto.

Successivamente si è proceduto alla stima a valori correnti delle attività materiali.

STIMA DEI BENI MATERIALI

Come già indicato nel paragrafo 1.3, per la valutazione dei beni immobili (terreni e fabbricati) si è ricorso a tecnici esterni che hanno prodotto perizie giurate di stima allegate alla presente.

3.3.5.15 La determinazione dei tassi di valutazione

Coerentemente con quanto indicato dai PIV al punto I.20.2 verrà scelto un tasso di capitalizzazione unico e di tipo semplificato. Il tasso è costruito come somma fra il tasso degli investimenti senza rischio ed il premio per il rischio, ovvero il tasso di rendimento atteso per la

specificità dell'azienda. Tale nozione di tasso è l'esplicitazione di un approccio razionale all'investimento da parte di un investitore disposto a correre il rischio d'impresa, con l'aspettativa di ricevere una remunerazione del capitale investito perlomeno uguale a quella che otterrebbe investendo in titoli a basso rischio, e, in aggiunta, quella relativa al mercato/settore specifico in cui effettua il proprio investimento.

Le stime svolte per la scelta del tasso di interesse sono state effettuate razionalmente e coerentemente rispetto al processo valutativo. La discrezionalità è stata ridotta al minimo, come dimostrato dalla verificabilità di ogni componente dell'analisi.

Nella determinazione del tasso di attualizzazione è stato innanzitutto osservato il principio della coerenza dei tassi con i flussi di risultato prospettici normalizzati.

Il metodo più utilizzato, nelle valutazioni d'impresa, per incorporare, nel valore attuale, il "premio del rischio", è l'attualizzazione aggiustata per il rischio (R.A.D.[10]), mediante il quale il flusso di risultato atteso viene scontato sommando il "premio per il rischio" al "tasso di attualizzazione" (PIV 1.19.8 e 1.19.11): questo tasso si chiama "tasso aggiustato per il rischio" o "tasso di valutazione" "**r**". Nelle valutazioni ***equity side*** vanno utilizzati tassi di sconto che esprimano il "costo opportunità dei mezzi propri", mentre per valutazioni di tipo ***asset side*** si utilizza il "costo medio ponderato del capitale" (WACC) (PIV 1.21 note).

Pertanto, nel rispetto di questi principi, il tasso è stato determinato attraverso il costo medio ponderato del capitale, il **WACC** (*Weighted Average Cost of Capital*):

$$WACC = Ke * \frac{E}{(D+E)} + Kd(1-t) * \frac{D}{(D+E)}$$

dove:
Ke= è il costo figurativo del capitale proprio
E = patrimonio netto (equity)
D = indebitamento finanziario netto (Debt)
Kd= costo dell'indebitamento
t = aliquota fiscale sulle imposte sui redditi

Il costo medio ponderato del capitale investito è un tasso rappresentativo del costo delle varie forme di finanziamento delle attività aziendali, mediate in funzione del rispettivo peso sulla struttura finanziaria. Il tasso da adottare deve, quindi, essere almeno pari al costo dei capitali che finanziano l'impresa, e in particolare sia dei capitali di terzi finanziatori che quelli forniti dagli azionisti.

Poiché in genere il WACC assume valori diversi ogni anno, il flusso di cassa di ciascun anno è stato attualizzato al WACC medio del periodo: al flusso di cassa del primo anno è stato applicato il WACC del primo anno, a quello del secondo anno, il WACC medio dei primi due anni [(*w.a.c.c.* 1 + *w.a.c.c.*)/2], e cosi via. Il valore residuo aziendale "**Vo_n**", è stato attualizzato al WACC medio di tutti gli anni considerati.

[10] Dall'acronimo inglese che definisce il *Risk Adjusted Rate of Return*. Cfr. GUATRI BINI "*Nuovo Trattato sulla Valutazione delle Aziende*", Egea, Milano, 2005, pag. 296.

In primo luogo si è proceduto con il calcolo del K_e , ovvero il "costo figurativo del capitale proprio", che rappresenta il tasso di remunerazione che si attenderebbe un potenziale investitore nel capitale di rischio dell'azienda.

Per la determinazione del **costo del capitale proprio** (**Ke**) è stato utilizzato il modello teorico C.A.P.M. (*Capital Asset Pricing Model*)[11], che è un esempio di modello per il calcolo del "tasso aggiustato per il rischio" con criteri di oggettività (PIV 1.19.13). Poichè le metodologie per il calcolo sono molteplici e i dati vanno stimati dal mercato, l'esperto deve illustrare e giustificare l'uso dei metodi e dati utilizzati (PIV 1.21.2), inclusa l'aggiunta di rischi specifici che si aggiungano a quelli sistematici o per compensare in modo adeguato la presenza di rischio paese nel *free risk*.

Questo modello statistico, esprime il rendimento atteso di una attività finanziaria rischiosa, sulla base di una relazione lineare:

$$Ke = Rf + [Rm - Rf] * \beta$$

dove:
Rf = tasso privo di rischio
Rm = rendimento atteso del portafoglio di mercato di riferimento
Rm – Rf = premio per il rischio del portafoglio di mercato (*Equity Risk Premium*)
ß = coefficiente di rischiosità sistematica non diversificabile

Il tasso privo di rischio, **Rf**, è stato quantificato con riferimento al rendimento lordo dei Bund decennali (fonte https://it.investing.com/rates-bonds/germany-10-year-bond-yield).

Il **premio per il rischio** (*Equity Risk Premium*), viene solitamente rappresentato quale media dei rendimenti di lungo periodo di un paniere di titoli azionari o di un indice di Borsa, al netto della media dei rendimenti di investimenti privi di rischio. E' stato assunto pari al 5% (Fonte: KPMG – Equity Market Risk Premium – Research Summary).

Il **coefficiente β**, infine, esprime il premio al rischio dello specifico settore e misura quindi la rischiosità specifica della singola azienda, in relazione a come i rendimenti aziendali variano in media al variare dei rendimenti del mercato. Il coefficiente **β** misura il rischio dell'investimento specifico in relazione al rischio generale dell'economia e dei mercati finanziari, il quale è non diversificabile. Il fattore **β** dipende essenzialmente dal settore in cui l'azienda opera (più é soggetto a cicli congiunturali, più è alto il rischio), dal grado di leva operativa (maggiore è l'incidenza dei costi fissi, più è alto il rischio) e dal grado di leva finanziaria (maggiore è il grado di indebitamento, più è alto il rischio).

La formula con cui si calcola il **ß** è la seguente:

$$\beta = \rho \frac{\sigma}{\sigma_M}$$

dove:
ß = è la misura del rischio sistematico
σ = è la deviazione standard del rendimento (volatilità) dell'attività da valutare

[11] Il C.A.P.M. è un modello di equilibrio dei mercati finanziari che stabilisce una relazione tra il rendimento di un titolo e la sua rischiosità, misurata tramite un unico fattore di rischio, detto *beta*. Esso è il modello teorico più utilizzato nella stima del costo opportunità del capitale. Cfr. GUATRI BINI, *op. cit.*.

σ_M = è la deviazione standard del rendimento (volatilità) del portafoglio di mercato
ρ = è il coefficiente di correlazione tra il rendimento dell'attività da valutare e il rendimento del portafoglio di mercato

Il coefficiente **β** può assumere i seguenti valori:

Beta >1	Il titolo si muove nella stessa direzione del mercato e con oscillazioni maggiori del mercato stesso
0 < Beta <1	Il titolo si muove nella stessa direzione del mercato, ma con oscillazioni minori di quelle di mercato
0 > Beta >-1	Il titolo si muove in direzione opposta al mercato, anche se in maniera contenuta
Beta <-1	Il titolo si muove in senso opposto al mercato ed oscilla maggiormente rispetto al mercato stesso

Il coefficiente **β** può essere agevolmente calcolato per le imprese quotate in borsa.

Nel caso in esame, essendo l'azienda non collocata sui mercati finanziari, si è reso necessario il riferimento a società quotate comparabili per settore di attività e di rischio. Si è proceduto alla determinazione del fattore **β unlevered**, cioè il fattore **β** depurato dalla struttura finanziaria, che tiene conto solo delle caratteristiche del settore, ma è poi stato opportunamente adeguato in considerazione del maggior rischio da attribuire ad una società con dimensioni non sufficienti per accedere sui mercati finanziari.

Successivamente è stato considerato l'effetto leva generato dall'indebitamento esistente al termine dei vari esercizi in modo da pervenire al **β levered**, tramite la formula

$$\beta_{levered} = \beta_{unlevered} * \left\{1 + \left[(1 - T) * \frac{D}{E}\right]\right\}$$

dove:
T = è l'aliquota che definisce la deducibilità fiscale degli oneri finanziari
D = indebitamento finanziario
E = patrimonio netto (equity)

Il Beta adottato è pari a 0,93

Il **Ke** cui si perviene è pertanto pari a 9,86%

Infine, sono stati apportati aggiustamenti del tasso, in funzione delle seguenti variabili:

- il **Ke** è stato maggiorato di un coefficiente alfa in considerazione dei rischi specifici aziendali (concorrenzialità, concentrazione clientela, piccole dimensioni, dipendenza da fattori chiave, mancano società comparabili, ecc.) che si aggiungano a quelli sistematici (PIV III.1.45);
- per compensare in modo adeguato la presenza di rischio paese nel *free risk*.

Pertanto il tasso di attualizzazione determinato sulla base della indagine qui condotta e che sarà adottato nella valutazione, è pari a 12%

Il **costo dell'indebitamento** (**Kd**), è stato inteso come il tasso di mercato che l'azienda sosterrebbe per ottenere un nuovo finanziamento a medio lungo termine.

Per il calcolo del WACC si è fatto riferimento al rapporto di indebitamento alla data della valutazione.

Il calcolo finale del WACC è riassunto nella seguente tabella:

3.3.5.16. La scelta dell'orizzonte temporale

METODO MISTO PATRIMONIALE REDDITUALE

Tenuto conto di quanto detto in precedenza, due sono le considerazioni che si ritiene sussistano in relazione alla scelta del valore da attribuire a **n**:

1. il fatto che le condizioni generatrici del sovrareddito sono di natura sostanzialmente oggettiva, quindi destinate a seguire l'azienda in caso di sua cessione non essendo fortemente collegate al gruppo dirigente;

2. il fatto che si ritiene siano sussistenti condizioni che consentono di considerare il sovrareddito come un'entità piuttosto stabile nel tempo.

Pertanto, si può correttamente individuare in **10 anni** il periodo attualizzazione dei sovraredditi.

METODO REDDITUALE

Nel caso in esame si è scelti di adottare la rendita limitata a nr 10 anni. La scelta è giustificata dai seguenti fattori: durata contratto di locazione e forte contenuto professionale/familiare dell'attività.

3.3.5.17. Applicazione di premi e sconti

Poiché oggetto della presente valutazione non è l'intero complesso aziendale, ma una quota di minoranza della compagine sociale, è stata valutata l'opportunità di prevedere un adeguato sconto da applicarsi sul valore economico del capitale, sulla base del grado di controllo e di liquidità della quota di partecipazione (PIV III.3.5).

Tale sconto è stato quantificato nel 10 per cento in quanto la quota:

- non garantisce il controllo gestionale e strategico dell'azienda.
- ha minore negoziabilità futura, non trattandosi di pacchetto di controllo.

Come raccomandato dai PIV (III.2.4) si è tenuto conto delle ridotte dimensioni aziendali,

3.3.5.18 Aspetti relativi alla fiscalità

Si riepilogano le scelte fiscali effettuate relativamente alla metodica adottata.

In particolare:

- sui risultati economici futuri (o sui flussi di cassa previsionali) è stata applicata la fiscalità piena vigente (Ires del 24,0% e Irap del 4,73%);
- sulle rettifiche apportate in sede dei normalizzazione dei flussi di risultato economici è stata applicata la fiscalità piena vigente (Ires del 24,0% e Irap del 4,73%);
- nel calcolo del WACC, il costo dell'indebitamento **Kd** è stato assunto al netto del risparmio fiscale, equivalente alla aliquota vigente Ires del 24,0%.

3.3.5.19. Calcolo dei Risultati

Si è, pertanto, ora in grado di sviluppare la formula di calcolo della valutazione aziendale attraverso il **metodo reddituale**:

Durata illimitata

$$Ve = \frac{R}{ke}$$

Durata limitata

$$Ve = Ra\neg_{nke}$$

R = reddito sostenibile = 102.281**€** (calcolato e giustificato nel paragrafo 3.3.5.13)
k_e = tasso di valutazione = 12**%** (calcolato e giustificato nel paragrafo 3.3.5.15)
n = orizzonte temporale = 10 anni (calcolato e giustificato nel paragrafo 3.3.5.16)

In conclusione, dall'applicazione del metodo Reddituale si perviene alla seguente valutazione dell'azienda:

METODO REDDITUALE	
REDDITO SOSTENIBILE	€ 102.281
TASSO DI VALUTAZIONE:	12%
VALORE AZIENDALE	**€ 549.390**
Quota % di partecipazione da valutare	40,00%

Sconto minoranza	10,00%
VALORE DELLA QUOTA	**€ 197.780**

3.3.5.20 Sviluppo della metodologia di controllo

Per ottenere un riscontro sull'attendibilità del processo **valutativo principale**, sviluppato nel capitolo precedente, è stato sviluppato un metodo alternativo di valutazione del valore economico dell'azienda oggetto di stima, utilizzando il criterio Patrimoniale misto, che in questo caso assume funzione di controllo.

Le due diverse metodologie di valutazione adottate, possono fisiologicamente condurre a risultati differenti, ma ciò è da ritenersi accettabile solo entro determinati *range*. Divergenze molto ampie possono quindi mettere in discussione tutto l'intero processo valutativo svolto.

3.3.5.21. Profili teorici relativi al metodo di controllo adottato

La presente perizia viene redatta adottando, come metodologia di valutazione il metodo **misto Patrimoniale Reddituale (Uec)** con stima autonoma del *goodwill o* del *badwill*.

E' un metodo *Equity side*, cioè conduce direttamente alla determinazione del valore economico dell'azienda, e consiste in una sintesi tra il metodo patrimoniale e quello reddituale.

Il metodo, dove la sigla indica l'Unione europea degli Esperti Contabili Economici e Finanziari, sostiene che nella determinazione del valore economico dell'azienda occorre partire dalla riespressione a valori correnti degli elementi patrimoniali pertinenti all'azienda da valutare. La valutazione analitico-patrimoniale sarà poi integrata in funzione delle capacità reddituali prospettiche dell'azienda (espresse dall'avviamento), in primo luogo attraverso la determinazione del "sovrareddito", e la sua successiva attualizzazione, ad un tasso appropriato e per un periodo limitatori anni. Infatti, è ragionevole pensare che il differenziale di redditività (sovra/sottoreddito) che l'azienda si stima potrà generare in futuro, rispetto a un livello giudicato normale, non permarrà a lungo; soprattutto nei settori sufficientemente concorrenziali, la reazione dei concorrenti attuali e potenziali (nuovi entranti richiamati dalla presenza di sovrareddito) porterà nel medio/lungo termine, all'erosione dei sovrarediditi attesi. Anche eventuali sottoredditi non potranno permanere in perpetuo, poiché in caso contrario, risulterebbe snaturata l'essenza stessa dell'azienda quale istituto economico atto a perdurare nel tempo per il soddisfacimento delle aspettative di remunerazione dei prestatori di lavoro e dei conferenti il capitale di pieno rischio. Si consideri, inoltre, che la valutazione in continuità aziendale non può mai essere inferiore a quello di liquidazione ordinaria (PIV III.1.33).

La formula con cui si identifica il "metodo di valutazione **misto patrimoniale reddituale**" (UEC), è:

$$Ve = K_0 + \sum_{1}^{n} (R_t - i' K_{t-1})(1 + i'')^{-t}$$

V_e = è il valore economico dell'azienda (Equity side)
K_0 = valore patrimonio netto rettificato a valori (di mercato) correnti
R_t = è fatto pari al reddito medio **R** sostenibile di lungo periodo
i' = è il saggio di rendimento considerato normale, tenendo conto del settore e dell'azienda

i'' = è il tasso ritenuto appropriato per attualizzare i sovraredditi
n = è il numero di anni di prevedibile durata dell'avviamento

Il criterio in argomento è di tipo *Equity side*, cioè conduce direttamente alla determinazione del valore del capitale economico dell'azienda.

La valutazione si svolge attraverso due distinte fasi:

a) una valutazione patrimoniale "analitica"; (**K_o**)

b) un'autonoma determinazione del valore dell'avviamento.

I PIV (III.1.34) richiedono che i parametri di valutazione siano selezionati in maniera appropriata, motivando le scelte compiute, e analizzando le ragioni per cui si è in presenza di un reddito maggiore o minore rispetto a quello normale. Pertanto, la scelta dei suddetti parametri verrà giustificata analiticamente nei successivi paragrafi.

In particolare:

- **R_t** che è il reddito medio sostenibile di lungo periodo, è stato determinato come indicato nel paragrafo 3.3.5.13;

- nel metodo UEC, **K_o** è il patrimonio netto rettificato a valori correnti (di mercato); è composto dal patrimonio netto tangibile, cioè con esclusione di avviamento e beni immateriali specifici; questi ultimi possono essere aggiunti a **K_o**, anche se in tal modo verranno ridotti i sovra redditi (PIV III.1.33).

- il saggio di rendimento considerato normale, ***i'***, tiene conto delle caratteristiche dell'azienda (incluso il *leverage*) e del settore, mentre ***i''*** è il tasso ritenuto appropriato per la valutazione dei sovra redditi o delle carenze di reddito; in caso di sovra redditi, ***i''*** è maggiore di ***i'*** e viceversa; in ogni caso entrambi hanno natura di costo dei mezzi propri e quindi si collocano in un intorno di **k_e** (PIV III.1.33).

- l'orizzonte temporale **n** è generalmente compreso tra 5 e 10 anni a seconda della persistenza del vantaggio competitivo riconosciuto all'azienda; in caso di *badwill* l'orizzonte temporale deve essere tale da consentire il recupero della redditività normale in continuità aziendale (PIV III.1.33).

3.3.5.22 Calcolo dei risultati

Alla luce di quanto sopra illustrato, la valutazione il metodo di controllo conduce ai seguenti risultati:

METODO DI CONTROLLO	
METODO ADOTTATO: PATRIMONIALE MISTO	
VALORE AZIENDALE	**€ 469.943**
Quota % di partecipazione da valutare	40,00%
Sconto minoranza	10,00%
VALORE DELLA QUOTA	**€ 169.179**

3.3.5.23 Sintesi finale della valutazione

Sia il metodo adottato (metodo misto patrimoniale reddituale) che quello di controllo (metodo **reddituale**) convergono su valori attorno a 500.000 € . Lo scostamento tra i due metodi è di appena il 14,5 %.

Si ritiene di non procedere attraverso l'uso di medie semplici o ponderate tra i due metodi, in quanto quello adottato deve intendersi più idoneo al caso in esame per le argomentazioni già espresse.

La sintesi dei risultati ottenuti è, infine, espressa nella tabella seguente:

SOCIETA' BLU ARENA S.R.L.

VALUTAZIONE FINALE	
METODO ADOTTATO: REDDITUALE PURO	€ 549.390
Ponderazione:	0
METODO DI CONTROLLO: PATRIM.LE MISTO	€ 469.943
Ponderazione:	0
VALUTAZIONE AZIENDALE FINALE	**€ 549.390**
Quota % di partecipazione da valutare	40,00%
Sconto minoranza	10,00%
VALORE DELLA QUOTA	**€ 197.780**

Pertanto per quanto riguarda la socieà BLU Arena SRL (all. 10), alla luce del lavoro svolto utilizzando le metodologie esplicate, sulla base dei valori e dei parametri sopra illustrati e tenuto conto delle ipotesi e limitazioni evidenziate, il valore economico di una quota di partecipazione del 40% nel capitale della BLU ARENA SRL AL 31.12.2023 è stimato in € 197.000 (EURO CENTONOVANTASETTEMILA/00).

4 SINTESI DEI RISULTATI OTTENUTI

4.1 Sintesi finale della valutazione

A. Beni mobili

come risulta dall'inventario redatto dal Curatore della Procedura e dal Funzionario del Tribunale di Pesaro in data 12 dicembre 2023, "risultano dal registro dei cespiti ammortizzabili beni mobili di valore nullo che non vengono quindi inventariati".

Pertanto i predetti beni vengono stimati a valore zero.

B. Beni immobili

Si confermano le seguenti valutazioni fatte dal Geom. Franco Tonucci nella CTU del 28/02/2023 per il Concordato APA Group in Liquidazione:

Immobile 1

Unità immobiliari ubicate in Comune di Vallefoglia, loc. Bottega ex Comune di Colbordolo, Via Nazionale n. 77/c

Stima Complessiva Immobile 1 euro 488.000,00

Immobile 2

Magazzino per ricovero atrezzi, mezzi d'opera e negozio Loc. Bottega – Comune di Vallefoglia (PU) Ex Colbordolo, ubicato in via della Libertà

Stima Complessiva Immobile 2 euro 85.000,00

Immobile 3

Area per deposito attrezzature in località Morciola Comune di Vallefoglia (PU) ex Colbordolo

Stima Complessiva Immobile 3 euro 26.000,00

Immobile 4

Negozio, Ufficio e Magazzino ubicati in Comune di Fermignano (PU), Via Mazzini n. 5

Stima Complessiva Immobile 4 euro 292.000,00

C. Beni mobili registrati: quote societarie relativamente alle seguenti società:

1) Mazzini S.r.l. in Liquidazione ed in Concordato Preventivo n. 6/2020, con sede in Pesaro, Via degli Abeti n. 7/A, C.F. 02077400410, quota del 99,60%

Stima Complessiva quote Società 1) euro zero

2) Cattolica Costruzioni S.r.l. in Liquidazione, con sede in Pesaro, Via degli Abeti n. 7, C.F. 01345000416, quota del 50,00%

Stima Complessiva quote Società 2) euro zero

3) Pascoli S.r.l. in Liquidazione, con sede in Pesaro, Via degli Abeti n. 7/A, C.F. 02177140411, dichiarata fallita dal Tribunale di Pesaro con sentenza n. 16 depositata il 25.05.2021, Fall. N. 15/2021, quota del 33,33%

Stima Complessiva quote Società 3) euro zero

4) Immobiliare Il Poggio S.r.l., con sede in Vallefoglia (PU), Fraz. Montecchio, Via Montefeltro n. 64, C.F. 01335770416, quota del 45,00%

Stima Complessiva quote Società 4) euro 367.000

5) Blu Arena S.r.l., con sede in Pesaro, Via degli Abeti n. 7, C.F. 02375050412, quota del 40,00%

Stima Complessiva quote Società 5) euro 197.000

Valore totale dei beni stimati euro 2.348.624

Valore totale dei beni appartenenti al Fall, APA Group S.r.l. in Liquidazione euro 1.455.000

s.e.&o.
Data 6 agosto 2024,

FIRMA DELL'ESPERTO

ALLEGATI

1) Inventario del 12/12/2023;
2) Copia Relazione peritale Geom. Tonucci Franco del 28/02/2023, asseverata il 10/03/2023;
3) Copia conforme verbale del 08/08/2014 di assemblea straordinaria dei soci di APA GROUP S.p.A. per trasformazione in S.R.L.;
4) Copia conforme atto di acquisto di ApA Group S.p.A. del 09.05.2007 di terreno in S.Angelo in Lizzola completo di certificato di destinazione urbanistica;
5) Copia di Atto di Fusione del 10/12/2003;
6) Fascicolo Soc. Mazzini S.r.l. in Liquidazione e Concordato;
7) Fascicolo Soc. Cattolica Costruzioni S.r.l. in Liquidazione;
8) Fascicolo Soc. Pascoli S.r.l. in Liquidazione, in Fallimento;
9) Fascicolo Soc. Immobiliare Il poggio S.r.l.;
10) Fascicolo Soc. Blu Arena S.r.l.