Ministero dell'Economia e delle Finanze
Agenzia Entrate
MARCA DA BOLLO
€16,00
SEDICI/00
00000301 00000933 WDWX1001
00039235 28/08/2024 16:30:17
4578-00088 ZF000264FAF38072
IDENTIFICATIVO 01230394670394

TRIBUNALE DI PESARO

Sezione Fallimentare

Relazione di stima dei beni mobili ed immobili detenuti dal Fallimento APA GROUP SRL in Liquidazione - n. 2/2023 - alla data del 31.12.23

Pesaro, 06 agosto 2024

Dott. Gianfranco Occhialini, Dottore Commercialista - Revisore Contabile, Via del Novecento n. 17
61122 Pesaro (PU) – Tel 0721.416102

SOMMARIO

1 PARTE INTRODUTTIVA 6

1.1 ASPETTI RELATIVI ALL'INCARICO E ALLA RELAZIONE 6
1.1.1 Descrizione dell'incarico e natura della stima..... 6
1.1.2 Identità del committente e dei destinatari..... 6
1.1.3 Oggetto ed unità di valutazione..... 6
1.1.4 Presupposto della valutazione..... 8
1.1.5 Data di riferimento della valutazione 8
1.1.6 Finalità della valutazione..... 8
1.1.7 La prospettiva della valutazione..... 9
1.1.8 La configurazione di valore adottata..... 9
1.1.9 La valuta funzionale..... 9
1.1.10 Modalità di espressione del valore finale..... 9
1.1.11 Data della relazione..... 9

1.2 ATTESTAZIONI E DICHIARAZIONI DELL'ESPERTO..... 10
1.2.1 Identità dell'esperto 10
1.2.2 Attestazione di competenza professionale..... 10
1.2.3 Attestazione di adesione al codice etico..... 10
1.2.4 Attestazione di indipendenza 10
1.2.5 Dichiarazione di presenza di potenziali conflitti..... 10
1.2.6 Attestazioni di adesione ai PIV..... 11
1.2.7 Attestazione di espressione di giudizio informato..... 11

1.3 SPECIALISTI AUSILIARI..... 11

1.4 CENNI PRELIMINARI SULLA BASE INFORMATIVA..... 11
1.4.1 Natura e fonti delle informazioni utilizzate..... 11
1.4.2 Limitazioni alla base informativa..... 12

1.5 IPOTESI, LIMITAZIONI, RICHIAMI DI INFORMATIVA..... 13

2 LA BASE INFORMATVA **13**

2.1 COSTITUZIONE ED APPREZZAMENTO DELLA BASE INFORMATIVA..... 13

2.1.1 Dati..... 13

2.1.2 Ipotesi..... 14

2.1.3 Peso assegnato ai vari tipi di informazioni..... 14

3 VALORI DI STIMA **15**

3.1 **Beni Mobili**..... 15

3.2 **Beni Immobili** 15

3.2.1 Immobile 1_Comune di Vallefoglia, Via Nazionale n. 77/C 15

3.2.2 Immobile 2_Comune di Vallefoglia, Via della Libertà 15

3.2.3 Immobile 3_Comune di Vallefoglia, Loc. Morciola 16

3.2.4 Immobile 4_Comune di Fermignano, Via Mazzini n. 5 16

3.3 **Beni Mobili Registrati – Partecipazioni relative alle società:** 16

3.3.1 **Mazzini S.r.l. in Liquidazione e Concordato Preventivo** 16

3.3.2 **Cattolica Costruzioni S.r.l. in Liquidazione** 17

3.3.3 **Pascoli S.r.l. in Liquidazione e in Fallimento** 17

3.3.4 **Immobiliare Il Poggio S.r.l.** 18

3.3.4.1 Bilanci storici 18

3.3.4.2 I Piani Previsionali e le relative assumptions 20

3.3.4.3 Scelta delle metodiche e dei criteri più appropriati 21

3.3.4.4 Identificazione dei principali fattori di rischio 23

3.3.4.5 Individuazione dei metodi e dei criteri più appropriati 24

3.3.4.6 Applicazione di premi e sconti 24

3.3.4.7 Coerenza della scelta effettuata 25

3.3.5 **Blu Arena S.r.l.** 26

3.3.5.1 Cenni storici ed evoluzione 26

3.3.5.2 Listino prezzi 27

3.3.5.3 Analisi strategica, fattori competitivi e posizionamento 27

3.3.5.4 I bilanci storici 28

3.3.5.5 I Piani previsionali e le relative assumptions 31

3.3.5.6 L'analisi dei bilanci 35

3.3.5.7 Analisi delle metodiche disponibili 35

3.3.5.8 Individuazione dei metodi e dei criteri più appropriati 38

3.3.5.9 Coerenza della scelta effettuata 38

3.3.5.10 Identificazione dei principali fattori di rischio 38

3.3.5.11 Sviluppo della metodologia adottata 39

3.3.5.12 Il metodo Reddituale: profili teorici 39

3.3.5.13 La normalizzazione degli aggregati economici 40

3.3.5.14 Ricostruzione del Capitale Netto espresso a valori correnti 42

3.3.5.15 La determinazione dei tassi di valutazione 42

3.3.5.16 La scelta dell'orizzonte temporale 46

3.3.5.17 Applicazione di premi e sconti 46

3.3.5.18 Aspetti relativi alla fiscalità 47

3.3.5.19 Calcolo dei Risultati 47

3.3.5.20 Sviluppo della metodologia di controllo 48

3.3.5.21 Profili teorici relativi al metodo di controllo adottato 48

3.3.5.22 Calcolo dei Risultati 50

3.3.5.23 Sintesi finale della valutazione 51

4 SINTESI DEI RISULTATI OTTENUTI ____ 52

4.1 SINTESI FINALE DELLA VALUTAZIONE..... 52

5 ALLEGATI ____ 55

Ministero dell'Economia e delle Finanze
MARCA DA BOLLO
€16,00
SEDICI/00
Agenzia Entrate
00000301 00000933 WDWX1001
00039236 28/08/2024 16:30:23
4578-00088 6BCE19A481FB8DEC
IDENTIFICATIVO : 01230394670383
0 1 23 039467 038 3

1. PARTE INTRODUTTIVA

1.1 ASPETTI RELATIVI ALL'INCARICO E ALLA RELAZIONE

1.1.1 Descrizione dell'incarico e natura della stima

Il sottoscritto Dott. Gianfranco Occhialini, nato a Fano (PU) il 03/11/1964, ivi residente alla via Strada Nuova di Roncosambaccio n. 111, Cap 61032, con Studio in Pesaro (PU) alla via Del Novecento n. 17, Cap 61122 , C.F. CCHGFR64S03D488H, iscritto all'Ordine dei Dottori Commercialisti ed Esperti contabili di Pesaro e Urbino – sezione A, al nr 236, ed iscritto al Registro dei Revisori Legali con D.M. 12/04/1995 pubblicato sulla G.U. n. 31 bis del 21/04/1995, al nr 41502 , ha ricevuto incarico dal Signor:

- **Dott. Maurizio Ugolini**, nella qualità di Curatore del Fallimento APA GROUP S.r.l. in Liquidazione, n. 3/2023, dichiarato con sentenza del tribunale di Pesaro n. 49/2023 del 30.10.2023,

di stimare il valore economico dei beni mobili ed immobili, della società APA GROUP S.r.l. in Liquidazione alla data del 31.12.2023.

La natura della stima deve intendersi un **parere valutativo** così come intesa dai PIV II.2.7[1] alla luce dei limiti oggettivi riscontrati nel processo valutativo, essendo finalizzata ad individuare il tasso o altro parametro di mercato e trattandosi, per quanto riguarda le valutazioni immobiliari, di aggiornamento di precedenti valutazioni.

La natura del lavoro svolto è una relazione libera, composta con equo apprezzamento a scopi conoscitivi della Curatela del Fallimento APA GROUP S.r.l. in Liquidazione, n. 3/2023, dichiarato con sentenza del tribunale di Pesaro n. 49/2023 del 30.10.2023.

1.1.2 Identità del committente e dei destinatari

Il committente dell'incarico e il destinatario della relazione di stima, pertanto, deve intendersi la Curatela del Fallimento APA GROUP S.r.l. in Liquidazione, n. 3/2023, dichiarato con sentenza del tribunale di Pesaro n. 49/2023 del 30.10.2023, alla quale verrà consegnata.

1.1.3 Oggetto ed unità di valutazione

Oggetto della stima sono i beni mobili ed immobili relativi al Fallimento APA GROUP S.r.l. in Liquidazione, n. 3/2023, dichiarato con sentenza del tribunale di Pesaro n. 49/2023 del 30.10.2023, così come risultanti dall'inventario redatto in data 12 dicembre 2023 **(all. 1)**, si vedano anche gli allegati **(all. 3) (all. 4) (all. 5)**:

Beni mobili:

[1] I Principi Italiani di Valutazione 2015, in breve PIV, sono stati emanati in data 20/07/2015 dall'Organismo Italiano di Valutazione, fondazione promossa da AIAF, ANDAF, ASSIREVI, Borsa Italiana, CNDCEC, Università L. Bocconi. Ogni successivo riferimento ai PIV che verrà fatto nel prosieguo della relazione, deve intendersi a detto volume, consultabile anche sul sito internet http://www.fondazioneoiv.it/

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".

Beni Immobili:

Immobile 1

Unità immobiliari ubicate in Comune di Vallefoglia, loc. Bottega ex Comune di Colbordolo, Via Nazionale n. 77/c, censiteal NCEU del Comune di Vallefoglia zona censuaria di Colbordolo:

a) autorimessa F° 6 mapp. 274 sub.14 S1 cat C6 cl.2, mq. 39	R.C. €	87,80
b) magazzino F° 6 mapp. 274 sub. 15 S1 cat. C2, mq. 39	R.C. €	102,26
c) ufficio F° 6 mapp. 274 sub. 19 P1 cat A10 cl. U vani 10 mq. 289	R.C. €	2.246,59
d) ufficio F° 6 mapp. 274 sub. 20 P1 cat A10 cl. U vani 2 mq. 54	R.C. €	449,32
e) ufficio F° 6 mapp. 274 sub. 21 P2 cat. A10 cl. U vani 2,5 mq. 60	R.C. €	561,65
f) ufficio F° 6 mapp. 274 sub. 22 P2 cat. A10 cl. U vani 3,0 mq 75	R.C. €	673,98
g) ufficio F° 6 mapp. 274 sub. 23 P2 cat. A10 cl. U vani 2,5 m1. 69	R.C. €	561,65

Immobile 2

Magazzino per ricovero atrezzi, mezzi d'opera e negozio Loc. Bottega – Comune di Vallefoglia (PU) Ex Colbordolo, ubicato in via della Libertà, composto da due unità immobiliari così censite al NCEU del Comune di Vallefoglia, zona censuaria di Colbordolo:

a) magazzino F° 1 mapp. 32 sub. 1 cat C2 cl. 2 mq. 306	R.C. €	1.106,25
b) negozio F° 1 mapp. 32 sub. 2 cat. C1 cl. 2 mq. 118	R.C. €	3.674,80

c) area urbana F° 1 mapp. 32 della superficie catastale di mq. 4.572

Immobile 3

Area per deposito attrezzature in località Morciola Comune di Vallefoglia (PU) ex Colbordolo, superficie catastale pari a mq. 5.632 identificata al Catasto Terreni Comune di Vallefoglia, Foglio 6, Mappali 1101, 1102, 1103, 1104, 1110, 1128, 1150

Immobile 4

Negozio, Ufficio e Magazzino ubicati in Comune di Fermignano (PU), Via Mazzini n. 5, così censiti al NCEU del Comune di Fermignano:

a) negozio F° 16 mapp. 124 sub. 7 S1/T cat. C1 cl. 3, mq. 106	R.C. €	1.521,90
b) magazzino F° 16 mapp. 124 sub. 70 S1 cat. C2 cl. 2, mq. 7	R.C. €	9,04
c) negozio F° 16 mapp. 124 sub. 72 T cat. C1 cl. 3, mq. 34	R.C. €	488,16
d) magazzino F° 16 mapp. 124 sub. 84 T cat. C2 cl. 3, mq. 78	R.C. €	84,60
e) ufficio F° 16 mapp. 124 sub. 91 P1 cat. A10 cl. U, vani 5	R.C. €	968,36

Beni mobili registrati:

1) Quota di partecipazione del 99,60% nella società Mazzini S.r.l., già Soc. Mulazzani G.&G. S.p.A., in Liquidazione e in Concordato Preventivo;

2) Quota di partecipazione del 50% nella società Cattolica Costruzioni S.r.l. in Liquidazione;

3) Quota di partecipazione del 45% nella società Immobiliare Il Poggio S.r.l.;

4) Quota di partecipazione del 40% nella società Blu Arena S.r.l.;

5) Quota di partecipazione del 33,33% nella società Pascoli S.r.l. in Liquidazione, fallita;

Si è quindi proceduto, dapprima, alla valutazione delle singole società, estrapolando poi il valore della partecipazione.

1.1.4 Presupposto della valutazione

La valutazione delle aziende Immobiliare Il Poggio S.r.l. e Blu Arena S.r.l. è avvenuta nella prospettiva della loro continuità aziendale[2] (*going concern*), mentre non è stato possibile per le società Mazzini S.r.l. e Cattolica Costruzioni che sono in Liquidazione o in Concordato. Si precisa che non è compito dell'esperto, se non previsto da norme o principi contabili, circostanza non riguardante il presente incarico, appurare l'esistenza e l'applicabilità, in concreto, di tale presupposto, essendo questo, appunto, un presupposto della valutazione (PIV III.1.8).

La mancanza di riferimenti a eventuali incertezze sulla continuità aziendale non può essere intesa come una garanzia sulle capacità dell'azienda di continuare ad operare come una entità in funzionamento.

1.1.5 Data di riferimento della valutazione

La data di riferimento della valutazione è il 31.12.2023 (PIV II.2.9). Deve pertanto intendersi una valutazione contemporanea (PIV 1.8.3).

1.1.6 Finalità della valutazione

La valutazione è stata richiesta dal Curatore del Fallimento APA GROUP S.r.l. in Liquidazione, n. 3/2023, dichiarato con sentenza del tribunale di Pesaro n. 49/2023 del 30.10.2023, in vista dell'attivazione della procedura di cessione a terzi dei beni facenti parte dell'attivo falimentare.

---

[2] La valutazione di un'entità economica può essere effettuata in base a due diversi presupposti: la continuità della gestione (anche detta *going concern)*, oppure la liquidazione.

Ministero dell'Economia e delle Finanze
Agenzia Entrate
MARCA DA BOLLO
€16,00
SEDICI/00
00000301 00000933 WDWX1001
00039237 28/08/2024 16:30:29
4578-00088 AA60A7936DF09831
IDENTIFICATIVO : 01230394670372
0 1 23 039467 037 2

1.1.7 La prospettiva della valutazione

La valutazione è stata effettuata nella prospettiva degli operatori partecipanti al mercato (PIV 1.7.3), cioè non è stata in alcun modo influenzata da fattori riferibili a specifici soggetti.

1.1.8 La configurazione di valore adottata

Così come richiesto dall'incarico, la stima è stata rivolta alla ricerca del **valore economico del capitale**, detto anche valore fondamentale o intrinseco, delle società oggetto di valutazione. Tale configurazione di valore esprime l'apprezzamento che un qualunque soggetto razionale operante sul mercato, senza vincoli e in condizioni di trasparenza informativa, dovrebbe esprimere alla data di riferimento, in funzione dei benefici economici offerti dall'unità di valutazione e dei relativi rischi (PIV 1.6.8).

Il valore intrinseco, che quindi esprime valori oggettivi, è funzionale alla capacità di reddito dell'azienda "*as is*" e delle opportunità di crescita concretamente realizzabili sulla base di progetti su cui la stessa si è già impegnata, escludendo ogni tipo di potenzialità latente (PIV 1.6.8). Il tutto alla luce del quadro di rischio associato alla stima dei benefici economici attesi (PIV 1.6.8). Esprime, in altre parole, il valore recuperabile da un investitore attraverso i flussi di risultato prospettici (PIV 1.6.8). Non è, pertanto, un valore di scambio, e non include premi e sconti (PIV 1.6.8). In presenza di un mercato razionale (senza asimmetrie informative, turbamenti e spinte non razionali), coincide con il valore di mercato.

La predetta configurazione di valore adottata non include i costi di negoziazione (imposte, tasse, mediazioni, ecc.) (PIV 1.12.1).

1.1.9 La valuta funzionale

La stima è stata espressa nella valuta funzionale dell'entità economica da valutare, ovvero l'euro (PIV III.1.20) con arrotondamenti.

1.1.10 Modalità di espressione del valore finale

La valutazione finale verrà espressa attraverso un **valore unico**, che trova il proprio fondamento nei risultati ottenuti attraverso le metodiche ed i criteri adottati ed illustrati,

1.1.11 Data della relazione

La presente relazione è stata firmata in data 6 agosto 2024.