

RELAZIONE DI STIMA DELLA SOCIETA'

[REDAZIONE]

Il sottoscritto dott. David Tessari, [REDAZIONE]

[REDAZIONE] dottore Commercialista iscritto all'Ordine dei

Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili di Venezia con Studio in Venezia-Mestre,

Via Giotto n. 1, iscritto al Registro dei Revisori Legali al numero 136731 con provvedimento

del 22/04/2005 pubblicato nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana n.34 – IV serie

Speciale – del 29/04/2005, incaricato dal Tribunale di Venezia nella persona del Giudice

Delegato Dott. Andrea Fidanzia del Fallimento n. 128/10 del Sig. [REDAZIONE]

intestatario di una quota pari al 99% del capitale sociale della società [REDAZIONE]

[REDAZIONE] oggi ridenominata [REDAZIONE]

[REDAZIONE] iscritta al n. 328526 del

R.E.A. presso la C.C.I.A.A. di Venezia, per la redazione di una perizia di stima giurata

finalizzata alla valutazione della suddetta partecipazione del 99% nella società medesima, si

pregia, giusto il mandato ricevuto, di esporre le conclusioni alle quali è pervenuto con la

seguinte

PERIZIA DI STIMA

1. Premessa

La presente relazione di stima viene richiesta dal Dott. Alberto Gabriel Girotto quale

Curatore del Fallimento del sig. [REDAZIONE] socio della società [REDAZIONE]

[REDAZIONE] a seguito di istanza presentata in data 24/04/2012 e successivamente

accolta dal Giudice Delegato della procedura, Dott. Andrea Fidanzia, al fine di provvedere

[REDAZIONE]

[REDACTED]

alla determinazione del valore della partecipazione del fallito nella suddetta società alla data del 22 settembre 2011.

Per la redazione della presente Relazione di Stima si sono presi in considerazione i dati di bilancio alla data del 22 settembre 2011, data di dichiarazione del fallimento del Sig. [REDACTED] con sentenza del Tribunale di Venezia n. 643/11, che ha comportato di conseguenza la sua esclusione di diritto ex art. 2288 c.c. dalla società [REDACTED]

[REDACTED] oggi denominata [REDACTED]

In particolare, le poste patrimoniale dell'attivo e del passivo della società oggetto di valutazione sono state estrapolate dalla situazione patrimoniale al 22/09/2011 allegata all'atto del Notaio Dott. Guido Spanò di San Giuliano, Notaio in Latisana, rep. N 69292. In tale atto veniva disposta ex. art 2288 l'esclusione di [REDACTED] in qualità di socio di società di persone nella società [REDACTED] della quale era socio accomandatario al 99%.

Si fa presente sin d'ora che, al fine di addivenire ad una migliore valutazione della Società, si è tenuto conto, altresì, dei dati riferiti agli esercizi precedenti.

2. Descrizione della società

La società [REDACTED]

[REDACTED] ed è iscritta al n. 328526 del R.E.A. presso la C.C.I.A.A. di Venezia.

La società [REDACTED] ha per oggetto sociale in particolare l'attività di affitto, organizzazione, gestione e acquisto di azienda alberghiere, pensioni, locande, ristoranti, bar, pizzerie, gelaterie, e pubblici esercizi.

In data 21 febbraio 2012, con atto a rogito del Notaio Dott. Guido Spanò di San Giuliano, Notaio in Latisana, la società [REDACTED] rappresentata per il

[REDACTED]

99% del capitale sociale dal Sig. [REDACTED] e per l'1% dalla Signora [REDACTED] a seguito del fallimento del Sig. [REDACTED] (sentenza Rep. n.643/11 del 22 settembre 2011) che ha comportato la sua esclusione di diritto dalla società ai sensi dell'articolo 2288 del Codice Civile, è stata ripristinata in [REDACTED] con la socia [REDACTED] accomandataria per una quota pari al 95% e il socio Sig. [REDACTED] accomandante per il restante 5%.

Il capitale sociale di [REDACTED] precedentemente alla esclusione del socio [REDACTED] dalla società, risultava invece così rappresentato:

- dal Sig. [REDACTED] quale socio accomandantario, [REDACTED] che detiene una quota pari al 99,00% del capitale sociale;
- dalla Sig.ra [REDACTED] quale socia accomandataria, [REDACTED] che detiene una quota pari al 1,00% del capitale sociale;

3. Modalità di svolgimento dell'incarico

Il sottoscritto perito nello svolgimento del proprio incarico ha effettuato le seguenti indagini e raccolto il seguente materiale:

- verifica della documentazione contabile ed extra contabile;
- attività svolta dalla società;
- eventi storici della società;
- struttura societaria al momento dell'affidamento dell'incarico;
- individuazione degli elementi attivi e passivi della società;
- situazione patrimoniale della società al 22 settembre 2011;
- ogni altra documentazione ed informazione utile o necessaria alla valutazione della stima.

[REDAZIONE]

Come già detto sopra, per la redazione della presente relazione si sono presi in considerazione gli elementi attivi e passivi iscritti nella situazione patrimoniale al 22/09/2011. Tuttavia, in ossequio ad una logica di prudenza e di autonomia estimativa del perito, i suddetti valori contabili al 22/09/2011 sono stati espressi a valori correnti utilizzando, come si vedrà, un criterio comparativo basato su prezzi mediamente applicati sul mercato immobiliare del territorio di Fossalta di Portogruaro e dintorni.

Sono state altresì assunte le opportune informazioni circa l'esistenza e lo stato di eventuali cause in corso, nonché circa eventuali accertamenti fiscali e/o contenziosi in corso al fine di accertare la sussistenza o meno di passività potenziali non riflesse nel bilancio di esercizio di riferimento.

Tuttavia la situazione patrimoniale non rifletteva alcun accantonamento in tal senso e le uniche informazioni sono state fornite dal commercialista della società il quale verbalmente ha negato l'esistenza di passività latenti non presenti in bilancio.


4. Metodo di valutazione adottato

La prassi è concorde nel ritenere che, nell'affrontare una valutazione, l'esperto debba in primo luogo individuare le finalità che tale valutazione deve perseguire e le caratteristiche settoriali in cui opera la Società.

Per la definizione del valore attribuibile ad un'azienda, la dottrina economico/aziendale ha elaborato diversi metodi.

I principali metodi di valutazione sono:

- il metodo patrimoniale;
- il metodo reddituale;
- il metodo misto.



Il metodo patrimoniale

Il metodo patrimoniale consente di giungere alla valutazione del capitale economico della società tramite la riespressione a valori correnti dei cespiti e di tutti gli elementi attivi e passivi del patrimonio aziendale.

Il valore dell'azienda (W) corrisponde, dunque, al valore del patrimonio netto rettificato (K) a valori correnti, sulla base della seguente formula $W=K$.

Mentre gli elementi passivi del patrimonio sono sempre tutti considerati, gli elementi attivi sono variamente trattati.

Sotto questo profilo è possibile distinguere tra:

- metodi patrimoniali semplici, che comprendono all'attivo solo i beni materiali, cui sono sommati gli elementi immateriali suscettibili di trasferimento autonomo (brevetti industriali, marchi, diritti di concessione, ecc...);
- metodi patrimoniali complessi, che cercano di attribuire un valore anche agli elementi immateriali trasferibili congiuntamente all'intero complesso aziendale, a condizione che siano apprezzabili con qualche fondamento.

Il metodo reddituale

Il metodo reddituale si fonda sul presupposto che il valore dell'azienda dipenda dalla sua capacità di produrre redditi nel tempo.

Il valore dell'azienda (W) è dunque concepito, sul piano quantitativo, come funzione del reddito atteso (R).

Per ciò che riguarda l'orizzonte temporale di riferimento, entro il quale si stima che l'azienda sia in grado di produrre reddito, è possibile ricorrere alla durata indefinita.

In questo caso, il valore dell'azienda (W) equivale al valore attuale di una rendita perpetua di rata costante (R), calcolata al tasso (i), determinato in base alla seguente formula: $W=R/i$.

In caso di durata limitata la configurazione della formula valutativa è quella relativa all'attualizzazione di una rendita annua della durata di n anni:

$$W = R \cdot a_{\overline{n}|i}$$

dove:

W = Valore dell'azienda

R = Reddito medio normalizzato

$a_{\overline{n}|i}$ = fattore di attualizzazione

n = numero di anni di prevedibile durata dell'azienda

i = tasso di valutazione

Il metodo misto patrimoniale - reddituale

Tale metodo si fonda sul presupposto che il valore di un'azienda dipenda dal patrimonio netto contabile rettificato e dalla sua capacità dinamica di produrre una remunerazione dell'investimento.

In altri termini, al valore rappresentato dal patrimonio netto contabile rettificato si aggiunge il valore (positivo o negativo) corrispondente all'attualizzazione dei sovraredditi relativi ad un numero limitato di esercizi.

Il metodo misto patrimoniale-reddituale si concretizza generalmente nella formula seguente:

$$W = K + a_{\overline{n}|i} \cdot (R - iK)$$

dove:

W = valore dell'azienda;

K = il valore patrimoniale o capitale netto rettificato;

[REDACTED]

n = un numero definito di anni;

i = il tasso di interesse "normale" rispetto al tipo di investimento;

i^1 = il tasso di attualizzazione del profitto;

R = il reddito medio atteso (o perdita)

Ai fini della valutazione del patrimonio della società [REDACTED] dopo attenta analisi, si ritiene che il metodo valutativo più idoneo sia quello patrimoniale semplice.


Per l'applicazione del metodo patrimoniale, le singole poste attive e passive sono state oggetto di valutazione al fine di attribuire a ciascuna di esse il corrente valore di mercato.

5. Criteri di valutazione delle singole poste dell'attivo e del passivo

Ai fini di una corretta valutazione della società [REDACTED] è stata messa a disposizione del sottoscritto la situazione economica della società al 22 settembre 2011, allegato "A" dell'atto del Notaio Dott. Guido Spanò di San Giuliano con studio in Latisana (UD), e reperita la seguente documentazione necessaria al fine di "ricostruire" l'attivo e il passivo patrimoniale della Società.

In particolare, è stato trasmessa al sottoscritto:

- copia della situazione patrimoniale al 22/09/2011 della società [REDACTED]
[REDACTED]
- copia dell'atto notarile di esclusione del socio [REDACTED] e con contestuale ricostituzione della società [REDACTED]

- 
- copie visure catastali (catasto fabbricati e catasto terreni) del compendio immobiliare di proprietà della società.
 - Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU) rilasciato dal Comune di Portogruaro in merito all'area edificabile di proprietà della società.
 - planimetrie ed estratti mappe rilasciati dal Catasto di Venezia in merito ai fabbricati di proprietà.

5.1 ATTIVO PATRIMONIALE

5.1.1 Immobilizzazioni

Terreni e Fabbricati

Il compendio immobiliare è costituito da fabbricati con varie destinazioni (C/1, C/6, D/2) come meglio descritto nelle visure catastali allegate (doc. 2) e da terreni in parte rappresentanti l'area pertinenziale il suddetto fabbricato D/2, e in parte costituiti da uno scoperto con destinazione edificabile (come CDU allegato doc. 3) con destinazione urbanistica D/4.

Ai fini di cui trattasi, la valutazione dell'intero compendio immobiliare è stata effettuata moltiplicando le superfici dei fabbricati e dell'area edificabile espressi in m², per il valore che, dopo analisi dei valori di mercato mediamente applicati sul territorio del Comune di Portogruaro e su zone limitrofe, si ritiene che possano rappresentare il valore di mercato del compendio immobiliare oggetto di valutazione. In particolare, nel prospetto sotto riportato vengono dettagliatamente indicati le singole unità immobiliari e le singole aree edificabili e le loro superfici espresse in m² per poi moltiplicare gli stessi per i valori di mercato che si ritiene essere ben rappresentativi della realtà della zona.

Nella determinazione delle superfici si è tenuto conto sia dei valori indicati nelle visure catastali (vedi doc. 2) che nelle planimetrie (doc. 4) riguardanti i fabbricati della società forniti dall'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Venezia-Territorio servizi catastali.

Al fine di chiarire la situazione descritta si allega la presente tabella:

FABBRICATI						
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CATEGORIA	CONSISTENZA m ²	VALORE € al m ²	TOTALE
29	876	3	C/6	46	550 €	25.300,00 €
29	876	4	C/6	23	550 €	12.650,00 €
29	876	5	C/1	328	950 €	311.600,00 €
29	876	6	D/2	265,41	950 €	252.139,50 €
TOTALE FABBRICATI						601.689,50 €
TERRENI						
29	876		D/4	2590	70 €	181.300,00 €
29	65		D/4	2170	60 €	130.200,00 €
29	167		D/4	600	60 €	36.000,00 €
TOTALE TERRENI						347.500,00 €
TOTALE GENERALE						949.189,50 €

Ai fini della presente relazione il totale del valore relativo ai Terreni e ai Fabbricati risulta essere quindi complessivamente pari ad euro 949.189,50.

5.1.2 Tettoia Esterna

Viene considerata per prudenza pari a zero.

5.1.3 Arredi ed Attrezzature

Vengono considerate per prudenza pari a zero.

[REDACTED]

5.1.4. Avviamento

Ai fini della presente perizia il valore di avviamento viene considerato per prudenza pari a zero.

5.2 PASSIVO PATRIMONIALE

5.2.1 Debiti diversi

Nella situazione contabile la società [REDACTED] al 22/09/2011 presenta debiti diversi nei confronti di diversi soggetti ripartiti nel seguente modo:

DEBITI DIVERSI	
ACAMPORA GIOVANNI	352.000,00 €
ACAMPORA MAURIZIO	320.000,00 €
HOTEL CRISTINA S.A.S.	105.664,00 €
TOTALE	777.664,00 €

Il totale dei debiti diversi risulta essere pari ad euro 777.664,00 €. In ossequio ad una logica prudenziale, pur non essendo stati forniti al perito precisi elementi documentali atti a rilevare con certezza la bontà delle poste di debito sopra descritte, le stesse vengono recepite a valore contabile.

5.2.2 Debiti verso fornitori

I debiti verso fornitori ammontano complessivamente ad euro 14.213,00.

Si recepisce tale valore.

5.2.3 Debiti Iva

Sono iscritti debiti iva per un ammontare complessivo di euro 2.800,00.

Si recepisce tale valore.

DEBITI IVA	
IVA	2.800,00 €
TOTALE	2.800,00 €

Riassumendo, nella seguente tabella si riportano le singole componenti patrimoniali attive e passive con il relativo valore corrente.

ATTIVO PATRIMONIALE	EURO
FABBRICATI	601.689,50 €
TERRENI	347.500,00 €
TOTALE ATTIVO	949.189,50 €

PASSIVO PATRIMONIALE	EURO
DEBITI DIVERSI	777.664,00 €
DEBITI V/FORNITORI	14.213,00 €
DEBITI IVA	2.800,00 €
TOTALE PASSIVO	794.677,00 €

Patrimonio netto a valori correnti: 154.512,50 €.

6. CONCLUSIONI

Sulla base delle verifiche e delle valutazioni eseguite sulla scorta della documentazione consegnata, il sottoscritto perito, a conclusione della relazione ritiene che con riferimento alla data del 22 settembre 2011 la società [REDACTED] abbia un valore corrente pari ad euro per complessivi euro 154.512,50 che ai fini della presente stima si arrotonda ad euro 154.000,00.

[REDACTED]

Essendo la quota di partecipazione al capitale sociale di proprietà del Sig. [REDACTED] al 22 settembre 2011 pari al 99,00% si valuta tale partecipazione ripartendo il valore corrente della società proporzionalmente alla partecipazione al capitale di rischio. Per effetto di tale riparto la partecipazione detenuta dal Sig. [REDACTED] alla data del 22 settembre 2011 assume il valore corrente pari ad euro 152.967,37, che si arrotonda ad euro 152.000,00.

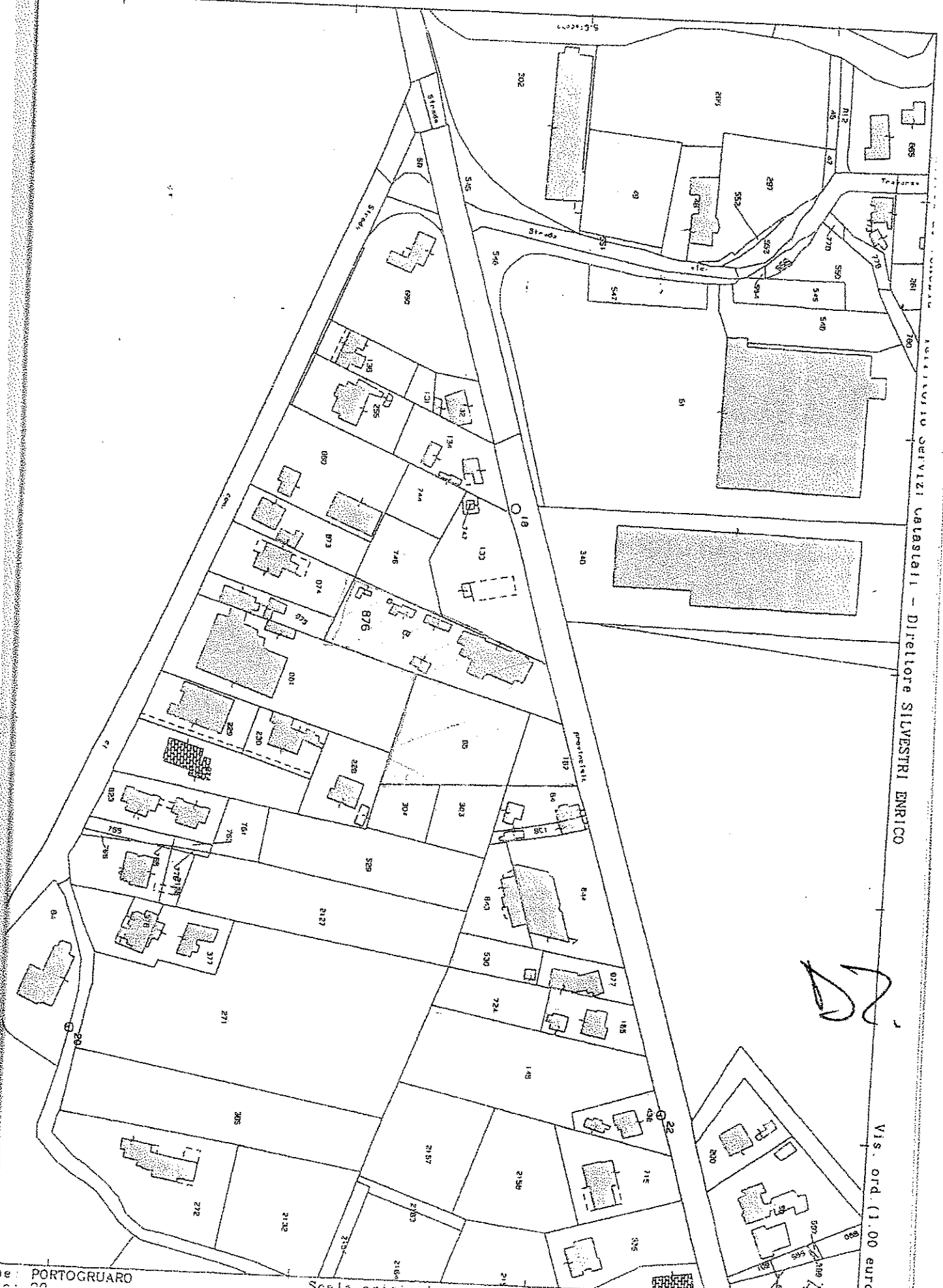
In fede.

Venezia-Mestre, li 15 luglio 2014

Il perito

Dott. David Tessari
[REDACTED]

N=19900



ISTITUTO SERVIZI CATASTALI - Direttore SILVESTRI ENRICO

Vis. ord. (1.00 euro)