
**VALUTAZIONE DEL VALORE DELLE PARTECIPAZIONI CHE LA
SOCIETÀ FALLITA DETENEVA NELLA SOCIETÀ**

VALUTAZIONE AL 31/12/2016



Indice

Premessa	Pag. 3
Metodi di valutazione dei complessi aziendali	Pag. 4
Valutazione partecipazione detenuta nella società	Pag. 8

Individuazione del valore della partecipazione detenuta da	Pag. 9
 Valutazione partecipazione detenuta nella società	 - breve Pag. 10
storia societaria	
Valutazione partecipazione detenuta nella società	- scelta Pag. 12
del metodo - controlli eseguiti e documentazione ricevuta	
Valutazione specifica delle poste patrimoniali di	Pag. 13
Il valore del patrimonio netto rettificato al 31/12/2016 di	Pag. 18
Il valore della partecipazione detenuta da	in liquidazione Pag. 19
in	
 Conclusioni	 Pag. 19
 Allegati	 Pag. 21
<ul style="list-style-type: none"> 0. Incarico 1. Visura storica Registro Imprese società 2. Visura storica Registro Imprese società 3. Statuto 4. bilancio al 31/12/2015 5. situazione contabile provvisoria al 31/12/2016 6. libro dei cespiti ammortizzabili al 31/12/2016 7. Contratti di locazione 8. Riepilogo patrimonio e investimenti 	



PREMESSA

Al sottoscritto _____ residente in _____ C.F. _____
_____ iscritto all'Ordine dei Dottori Commercialisti di Varese e
all'Albo dei Consulenti tecnici presso il Tribunale di Varese, è stata chiesta dal Curatore
del Fallimento della società _____ in
liquidazione" _____ giusta autorizzazione del Giudice Delegato alla
procedura _____ la valutazione del valore delle partecipazioni che la
società fallita deteneva nella società _____ e nella società _____.

Lo scrivente in esecuzione dell'incarico affidatogli si accinge a fornire la propria
valutazione non prima di aver fatto una doverosa premessa in ordine alla breve storia
della società oggetto di valutazione e ai possibili metodi di valutazione dei complessi
aziendali.



METODI DI VALUTAZIONE DEI COMPLESSI AZIENDALI

Prima di affrontare e descrivere i criteri seguiti nella stesura della valutazione, bisogna portare a conoscenza dei destinatari della valutazione che, in materia di stima del valore economico di un complesso aziendale, non esiste un valore unico ma più verosimilmente si può parlare dell'esistenza di un range di valori e che sempre la stima è personale e riflette l'esperienza dello stimatore.

Seppur brevemente va ricordato che in materia di stima del valore di un'azienda, in dottrina si sono spesi fiumi di parole e che la maggior parte degli autori sono d'accordo nel ritenere che il valore di un'azienda sia determinato dall'ammontare dei flussi di denaro che ritorneranno all'investitore.

Poiché tale principio è corretto ma è di difficile applicazione, perché è necessario stimare l'entità e l'epoca in cui si realizzeranno i flussi finanziari di provenienza aziendale, la dottrina ha elaborato metodi alternativi.

Nella pratica aziendale vengono applicati principalmente i seguenti metodi di valutazione, che vengono sinteticamente descritti.

1. Metodi patrimoniale.

Il metodo patrimoniale semplice 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, pertanto, al valore del patrimonio netto rettificato (K) a valori correnti, in base alla seguente formula:

$$W = K.$$

Tale metodo, che ha il pregio di consentire una stima del patrimonio aziendale oggettiva e riscontrabile, si caratterizza per la stima analitica a valori correnti di sostituzione: analitica, perché effettuata distintamente per ciascun elemento del patrimonio; a valori correnti, perché basata sui prezzi di mercato del momento; di sostituzione, perché l'ipotesi di base è quella del riacquisto (o della riproduzione) per elementi attivi e della rinegoziazione per quelli passivi.

Nell'ambito dei metodi di valutazione patrimoniali, si **distingue tra metodi patrimoniali semplici e metodi patrimoniali complessi**: nei primi, non sono considerati, ai fini della valutazione, i beni immateriali; nei metodi patrimoniali complessi si considerano, viceversa, anche i beni immateriali.



Questo metodo risulta normalmente applicato per le aziende a forte capitalizzazione, come imprese immobiliari o finanziarie di godimento e più raramente per le aziende industriali o di servizi.

2. Metodo reddituale

Il metodo reddituale fonda il proprio presupposto sulla capacità dell'azienda di generare un flusso reddituale riproducibile nel futuro; il valore del capitale economico (W) viene dunque stimato, 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 infinita.

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:

$$\text{valore attuale del reddito perpetuo: } W = R/i.$$

Il **reddito (R)** rilevante ai fini dell'applicazione del metodo in questione deve essere:

- **prospettico**, cioè idoneo a riflettere le condizioni di redditività attesa dell'azienda;
- **medio**, cioè deve essere quello che l'impresa è stabilmente in grado di produrre;
- **normalizzato**, ossia depurato dalle componenti straordinarie non ripetibili e comunque estranee alla gestione, e in ogni caso determinato sulla base di soluzioni razionali e comunemente accettate dal punto di vista tecnico.

Ciò comporta che, nella configurazione del reddito (R), debba essere eliminata ogni componente negativa la cui appostazione sia dettata esclusivamente dall'esigenza di ridurre il reddito imponibile ai fini dell'imposizione diretta, ovvero dall'intento di attuare determinate politiche di bilancio.

Il reddito medio normale è calcolato, infatti, con riferimento a condizioni normali di svolgimento della gestione e, in particolare, a condizioni di indebitamento "regolari" e non eccezionali, in assenza di situazioni particolarmente favorevoli o sfavorevoli, e quindi permette una redistribuzione nel tempo dei componenti straordinari (plusvalenze e minusvalenze patrimoniali, rettifiche di costi e ricavi di precedenti esercizi, ecc.); il reddito medio, inoltre, deve essere determinato al netto degli oneri tributari che gravano seppur potenzialmente su di esso, e dei compensi figurativi diversi dalla remunerazione del capitale proprio e delle eventuali partecipazioni agli utili spettanti a terzi.



Il tasso di attualizzazione (i) utilizzato incorpora sia il compenso derivante dal semplice trascorrere del tempo (sostanzialmente pari al rendimento riconosciuto ad attività prive di rischio), sia l'adeguata remunerazione del rischio sopportato.

In particolare, il tasso di puro interesse, relativo agli impieghi di capitale a rischio nullo, è determinato sostanzialmente in riferimento a titoli di debito pubblico a scadenza non breve; peraltro, in periodi di inflazione, il medesimo deve essere depurato dall'erosione monetaria creata dalla componente inflazionistica e, pertanto, assunto nella sua configurazione di tasso reale.

La maggiorazione del tasso di puro interesse a titolo di premio per il rischio di impresa è commisurata all'intensità del rischio generale d'impresa gravante sul capitale proprio, la cui stima dipende dalla valutazione dei seguenti fattori:

- condizioni generali: congiuntura economica, inflazione, situazione politico-sociale del Paese, ecc.
- condizioni settoriali: struttura del mercato di appartenenza, condizioni varie di instabilità del settore, ecc.
- condizioni aziendali: solidità patrimoniale, livello e composizione dell'indebitamento, situazione di liquidità con annesse condizioni di pagamento e di incasso, variabilità dei risultati operativi della gestione, parco clienti, ecc.

Il metodo reddituale trova un limite nell'aleatorietà delle stime sulle capacità reddituali dell'impresa, ed è normalmente utilizzato per la valutazione di aziende che presentano immobilizzazioni difficilmente realizzabili concesse in locazione a istituzioni od enti pubblici i quali corrispondono canoni di certa riscossione.

3. Metodo misto patrimoniale e reddituale con stima autonoma del goodwill.

Questo metodo, elaborato dalla scuola di Stoccarda, attua una sorta di mediazione tra i pregi e i difetti dei criteri patrimoniale e reddituale, e consente di considerare, nel processo valutativo, tanto le prospettive di reddito dell'azienda, quanto la sua effettiva consistenza patrimoniale: la stima sarà idonea, pertanto, a riflettere gli elementi di obiettività e verificabilità propri dell'analisi patrimoniale (valutazione dell'attivo, ivi compresi i beni e i diritti, al netto dei capitali dei terzi investiti in azienda), senza tuttavia trascurare le attese reddituali, concettualmente più rappresentative del valore economico dell'azienda.



Il metodo misto prevede, in concreto, la determinazione del valore del patrimonio netto della società, mediante la verifica della consistenza delle attività investite in azienda, al netto delle corrispondenti passività, a cui si aggiunge l'avviamento che rettificcherà, in aumento (goodwill) o in diminuzione (badwill), il predetto valore patrimoniale.

L'avviamento rappresenta, in sostanza, la capacità che viene riconosciuta all'azienda di generare redditi futuri in grado di remunerare il capitale investito in misura maggiore (o minore) rispetto al rendimento offerto da investimenti alternativi.

La formula utilizzata per la valutazione è la seguente:

$$W = K + \frac{a}{n/i} (R - i K)$$

Dove:

W = valore del capitale economico dell'azienda;

K = valore patrimoniale (patrimonio netto rettificato);

i = tasso di remunerazione normale del capitale;

R = reddito medio normalizzato prospettico (determinato come indicato al punto precedente);

$\frac{a}{n/i}$ = fattore di attualizzazione per il calcolo di una rendita della durata di n anni al tasso i;

n = numero di anni per i quali viene stimato il sovrareddito;

i = tasso di attualizzazione.

È poi pacifico che il possibile riconoscimento ai fini fiscali del valore economico attribuito ai beni ne influenzi il valore.

Infatti, se tale riconoscimento avviene, i maggiori ammortamenti determinano minori imposte future e, quindi, maggiori flussi finanziari disponibili, per cui il valore di tali beni è superiore.

ooo/ooo

In considerazione del tipo di attività esercitata (immobiliari di godimento) e della composizione patrimoniale della società e della società che non vedono l'iscrizione all'attivo di immobilizzazioni immateriali per brevetti o altro, lo scrivente ritiene che il metodo più corretto di valutazione delle società sia il metodo patrimoniale semplice ed a principi dettati da tale metodo si atterrà nel prosieguo del seguente lavoro.



VALUTAZIONE PARTECIPAZIONE DETENUTA NELLA SOCIETA'

BREVE STORIA SOCIETARIA

Costituzione e denominazione iscrizioni.

La società oggetto di stima fu costituita 16/06/1995 , e risulta iscritta al Registro delle imprese di Vicenza Codice fiscale e numero d'iscrizione: . numero rea:

Forma giuridica

società a responsabilità limitata con tre soci.

Sede legale

Bassano Del Grappa Via Verci n. 3

Oggetto sociale

La società ha per oggetto: l'acquisto, la locazione, la compravendita (anche in locazione finanziaria), la permuta, la gestione di beni mobili e immobili, quali terreni e fabbricati civili, artigianali, industriali, rurali, l'urbanizzazione e la lottizzazione di aree ...

Attività effettivamente esercitata

L'attività in concreto non è mai stata esercitata da . che dalla visura risulta tutt'ora inattiva.

Forma amministrativa

La società è amministrata da un Consiglio di Amministrazione amministratore, che avrebbe dovuto durare in carica per tre anni cioè sino all'approvazione del bilancio al 31/12/1997 e che non è mai stato rinnovato. Dalla visura risulta essere composta da

Capitale sociale

Il capitale sociale è fissato ancora in Lire ed ammonta a L. 20.000.000, non è mai stato convertito in Euro e risulta versato solo per i 3/10 pari a L. 6.000.000 da tre soci.



Per la composizione del capitale sociale si rimanda alla visura camerale che si allega sotto il n. 1.

INDIVIDUAZIONE DEL VALORE DELLA PARTECIPAZIONE DETENUTA

DA _____ NEL CAPITALE DI _____

Relativamente alla società _____ ha trasmesso unicamente la visura storica della società.

Benchè la stessa abbia richiesto all'organo amministrativo la trasmissione dei bilanci non risulta che gli stessi abbiano provveduto.

Dalla visura storica risulta che la società ha depositato al Registro delle Imprese l'ultimo atto in data 31/7/1998 costituito dal bilancio d'esercizio al 31/12/1997.

Dall'indagine svolta presso gli archivi dell'Agenzia delle Entrate risulta che la società _____ non possiede terreni o fabbricati

L'indagine compiuta sui libri sociali della _____ in liquidazione evidenzia che fin dal bilancio al 31/12/2008 la stessa aveva svalutato completamente la partecipazione detenuta nella società.

Il probabile accumulo di debiti per diritti camerali di iscrizione al Registro Imprese, così come di tasse di concessioni governative per la vidimazione dei libri sociali, induce a ritenere completamente perso il capitale sociale, pertanto, in assenza di altri elementi di valutazione si deve ritenere che **il valore della partecipazione detenuta da _____ in liquidazione in _____ sia pari a zero.**



VALUTAZIONE PARTECIPAZIONE DETENUTA NELLA SOCIETA'

BREVE STORIA SOCIETARIA

Costituzione e denominazione iscrizioni.

La società oggetto di stima fu costituita 29/11/1980, e risulta iscritta al Registro delle imprese di Padova Codice fiscale e numero d'iscrizione: numero rea:

Forma giuridica

società a responsabilità limitata con un elevato numero di soci.

Sede legale

Abano Terme Via Diaz n. 63

Oggetto sociale

La società ha per oggetto: l'acquisto, la locazione, la compravendita (anche in locazione finanziaria), la permuta, la gestione di beni mobili e immobili, quali terreni e fabbricati civili, artigianali, industriali, rurali, l'urbanizzazione e la lottizzazione di aree ...

Attività effettivamente esercitata

L'attività in concreto esercitata da è il godimento del complesso immobiliare di proprietà.

Forma amministrativa

La società è amministrata da un Consiglio di Amministrazione amministratore, che durerà in carica fino alla revoca o alle dimissioni composto dal

..... presidente e legale rappresentante, vicepresidente, Sig.
..... consigliere e dal consigliere.

Capitale sociale



Il capitale sociale è fissato in Euro 99.774,00 interamente versato spettante a quaranta soci. Per la composizione del capitale sociale si rimanda alla Visura camerale che si allega sotto il n. 2.

Va segnalato che Vi sono limitazioni statutarie alla libera circolazione delle quote. In particolare si riportano gli articoli di statuto che fissano i criteri per l'ammissione dei nuovi soci e la procedura per l'offerta delle quote:

Art. 7)

L'ammissione dei nuovi soci è subordinata alla condizione che essi, nuovi soci, siano esercenti (persone giuridiche, ditte collettive, persone fisiche, e loro parenti od affini entro il secondo grado) una attività alberghiera - termale o ricettivo-turistica, nonché altri Enti costituiti ed operanti nei suddetti settori e come tali riconosciuti a giudizio del consiglio.

Art. 8)

E' ammessa la concessione delle quote di partecipazione per atto tra vivi, solo tra soci o persone fisiche o giuridiche o ditte collettive od Enti aventi i requisiti di cui all'art. 7 del presente statuto e con il parere del Consiglio di Amministrazione che deve essere motivato. Il Socio che non ottiene detto parere favorevole può comunicare con lettera raccomandata al Consiglio di Amministrazione la sua decisione di alienare comunque le quote. Questa comunicazione equivale a vera e propria offerta di vendita ed il socio dovrà vendere le quota alla persona fisica o giuridica o ditta collettiva che il Consiglio dovrà rendergli noto in risposta alla suddetta comunicazione entro un mese dal ricevimento della comunicazione entro un mese dalla comunicazione stessa. In mancanza il socio sarà libero di alienare a chi crede le proprie quote purchè l'acquirente abbia i requisiti di cui all'art. 7.

Per tutti i casi previsti dal presente articolo, nell'ipotesi di mancato accordo sul prezzo di cessione, il valore delle quote è quello stabilito da un esperto nominato dal Presidente dell'Ordine dei Dottori Commercialisti ed Esperti Contabili di Padova.



INDIVIDUAZIONE DEL VALORE PATRIMONIALE DELLA AMIT SRL

Richiamati in questa sede i principi sinteticamente esposti nel capitolo precedente, in considerazione del tipo di attività esercitata (immobiliare di godimento) e della composizione patrimoniale della società (che non vede l'iscrizione all'attivo di immobilizzazioni immateriali per brevetti o altro) lo scrivente ritiene che il metodo più corretto di valutazione della società **sia il metodo patrimoniale semplice.**

Il sottoscritto prima di esporre la composizione e valutazione dei singoli elementi costituenti il patrimonio di ritiene opportuno, in via preliminare, riepilogare le principali operazioni compiute, i controlli eseguiti ed i documenti di cui ha preso visione nel corso delle operazioni di stima.

Controlli eseguiti

Unitamente al Curatore, ed al nella giornata del 7/12/2016, lo scrivente si è recato alla sede di Abano Terme di dove ha incontrato il Presidente del consiglio di Amministrazione che ha fornito la documentazione riportata nel capitolo seguente. Era inoltre presente il Commercialista incaricato della tenuta della contabilità e della consulenza fiscale e amministrativa.

In particolare ha visionato l'immobile di Abano accedendo anche alle varie unità immobiliari in cui è diviso.

Documentazione ricevuta

Per il tramite della e anche direttamente dal ha avuto a disposizione:

1. l'atto costitutivo della Amit srl ;
2. la situazione contabile alla data del 31/12/2016 della società
3. bilancio al 31/12/2015 e verbale assemblee dei soci di approvazione del bilancio
4. libro dei cespiti ammortizzabili della
5. documentazione amministrativa comprovante la regolarità edilizia del complesso immobiliare
6. contratti di locazioni in essere
7. riepilogo portafoglio al 31/12/2016



VALUTAZIONE SPECIFICA DELLE POSTE PATRIMONIALI DI

Al valore del patrimonio netto rettificato della società, cioè il valore di mercato delle attività comprese nell'attivo patrimoniale, naturalmente al netto delle passività sociali, si è giunti valutando le poste di attività e passività sulla scorta dei seguenti specifici criteri:

Attivo B.II - IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI

Terreni e Fabbricati

La Amit srl è proprietaria di un complesso edilizio a prevalente destinazione artigianale e commerciale sito nella zona periferica del Comune di Abano Terme (PD) con accesso dalla Via Diaz al n. 63 e non risulta visibile dal fronte strada essendo posto alle spalle di un altro immobile.

L'immobile risulta realizzato in epoche diverse sui terreni di proprietà che misurano una superficie complessiva di mq 9.567.

La superficie coperta dalle costruzioni è di 1.505 mq.

Vi sono poi aree asfaltate di manovra per gli autotreni di 4.850 mq e aree destinate a parcheggio per 1.435 mq.

Completano il lotto 1.777 mq destinati ad area verde.

Il complesso immobiliare è censito al NCEU del Comune di Abano Terme al fg. 8 mappale n. 390 sub 3, 4, 5 e 6.

Il **subalterno n. 3** della superficie di mq. 390, ricavato nella parte della costruzione realizzata più anticamente, è concessa in locazione alla società COPAS una società consortile creata dagli operatori alberghieri di Abano che si occupa della distribuzione all'ingrosso di articoli alimentari verso gli stessi soci.

L'unità immobiliare risulta regolarmente locata con contratto registrato il 28/1/2010 all'Agenzia delle Entrate Ufficio di Padova 1, al n. 1268 serie 3.



A seguito di una contrazione della propria attività la ha chiesto ed ottenuto una riduzione delle superfici locate e conseguentemente ha ottenuto una riduzione del canone di locazione che è passato dal 1/8/2015 da Euro 2.623,12 ad Euro 1.190,00 al mese oltre iva di legge. La scrittura modificativa del canone è stata registrata 28/1/2016 all'Agenzia delle Entrate Ufficio di Padova 1, al n. 533.

Il subalterno n. 4, costituito da una porzione della superficie di mq. 835 ricavata a cavallo della costruzione più antica e di quella più recente, è concessa in locazione alla società sportiva dilettantistica che l'ha destinata a palestra ginnica e che vi ha realizzato importanti modifiche agli impianti igienici, elettrici e di riscaldamento oltre che a modificare in parte le pavimentazioni ecc..

L'unità immobiliare risulta regolarmente locata dal 1/1/2016 con contratto registrato telematicamente il 21/7/2016 all'Agenzia delle Entrate Ufficio di Padova 1,

Il canone di locazione mensile è convenuto in Euro 2.300,00 mensili.

Il contratto di locazione prevede che in caso di risoluzione anticipata del contratto per causa del locatore siano dovute le seguenti penali:

- 120.834 se la risoluzione dovesse intervenire tra il 1/1 ed il 31/12/2017
- 96.668 se la risoluzione dovesse intervenire tra il 1/1 ed il 31/12/2018
- 72.502 se la risoluzione dovesse intervenire tra il 1/1 ed il 31/12/2019
- 48.336 se la risoluzione dovesse intervenire tra il 1/1 ed il 31/12/2020
- 24.170 se la risoluzione dovesse intervenire tra il 1/1 ed il 31/12/2021

L'art. 5 del contratto di locazione vigente riconosce inoltre un diritto di prelazione a favore di qualora decidesse di vendere l'immobile entro il 31/12/2021. In tal caso dovrà pagare Euro 471.750.

Qualora la decisione dovesse intervenire entro il 31/12/2018 il corrispettivo sarà rivalutazione dell'intervenuta variazione dell'indice ISTAT per le famiglie di operai ed



1
1

impiegati, è fissato in Euro 471.750. Dopo il 31/12/2018 il corrispettivo sarà aggiornato in ragione delle quotazioni di mercato al momento della compravendita.

Il subalterno n. 5 della superficie di mq. 390, ricavato nella parte della costruzione realizzata più recentemente, è concessa in locazione alla società _____ per l'esercizio dell'attività di lattoneria edile.

L'unità immobiliare risulta regolarmente locata con contratto registrato il 10/09/2012 all'Agenzia delle Entrate Ufficio di Padova 2, al n. 5915 serie 3.

Il canone di locazione mensile è convenuto in Euro 1.200,00 mensili.

Il subalterno n. 6 della superficie di mq. 176, ricavato al primo piano nella parte di costruzione più antica è destinato a deposito ed è attualmente sfitto.

Il complesso immobiliare alla data del 31/12/2016 è iscritto in bilancio per un valore netto già al netto dei fondi di ammortamento e dei fondi di ripristino passività ambientali di Euro 1.012.083,8 dopo la rivalutazione ex D.L. 185/2008.

Tenuto conto della valore al metro quadrato desunto dalle indagini di mercato esperite che hanno individuato:

in Euro 5 al mq il valore delle aree a verde della superficie di 3.282 mq

in Euro 14 al mq il valore delle aree pavimentate della superficie di 6.285 mq

in Euro 450 al mq il valore di mercato del deposito sfitto della superficie di 176 mq;

in Euro 550 al mq il valore di mercato delle superfici cedute in locazione a Copas e F.Ili

Onorati;

in Euro 565 al mq il valore di mercato delle superfici cedute in locazione a Thai Drago

SSD ciò in funzione del valore riconosciuto quale esercizio del diritto di prelazione fino

a tutto il 31/12/2021

Si valuta complessivamente il compendio immobiliare Euro 1.016.350



Altre immobilizzazioni materiali

L'iscrizione di impianti, macchinari, attrezzature, elaboratori, macchine ufficio, mobili, ecc. è avvenuta al valore ottenuto riducendo il costo storico delle quote di ammortamento calcolate con i seguenti coefficienti: impianti di condizionamento 7,5% apparecchi e attrezzature varie 15%, mobili d'ufficio 12%, macchine d'ufficio elettromeccaniche, elettroniche ed elaboratori 20%, autovetture 12.5% e impianto antifurto 30%, ritenendoli corrispondenti alla ragionevole prospettiva di vita residua dei beni; ai beni ancora esistenti in azienda e tutt'ora utilizzati, il cui valore (determinato con il metodo sopra descritto) è risultato pari a zero, in considerazione della non commerciabilità degli stessi non è stato attribuito alcun valore

Attivo B.III - IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE: trattasi di quote del fondo comune di investimento AZ FUND 1 -FORMULA CONSERVATIVE NL . Poichè la quotazione di mercato alla data del 31/12/2016, risultante dal riepilogo del portafoglio fornito dallo Studio del consulente amministrativo della società, è notevolmente inferiore al valore storico di acquisto del titolo, si valuta al valore corrente al 31/12/2016 pari ad Euro 16.462,09.

Attivo C.II – CREDITI: i crediti sono rappresentati da canoni di locazione non riscossi da parte di [] che ha in corso un piano di rateizzazione che sta rispettando per cui sono stati iscritti secondo il loro valore nominale senza che vi siano state apportate svalutazioni.

Attivo C.IV – DISPONIBILITÀ LIQUIDE: sono state iscritte al valore nominale.

Passivo A – PATRIMONIO NETTO: Le poste del patrimonio netto, costituito da capitale sociale, riserve di utili (riserva legale riserva straordinaria) sono state iscritte in base al loro valore nominale mentre la riserva da rivalutazione ex DL 185/2008, che fiscalmente è una riserva in sospensione d'imposta, è stata ridotta delle imposte che sarebbero dovute dalla società, ai sensi del T.U.I.R. nell'ipotesi di distribuzione della



riserva stessa e calcolate in misura pari all'IRES dovuta dall'esercizio 2017 pari al 24% mediante l'iscrizione, alla successiva voce, di un F.do imposte differite. Il risultato d'esercizio risultante in Euro nella situazione contabile provvisorio al 31/12/2016 è stato rettificato in considerazione della previsione dell'Imposta IRES dovuto sull'imponibile fiscale determinatosi al termine dell'esercizio.

Passivo B – FONDO RISCHI RECUPERI AMBIENTALI: contabilmente è stato iscritto un F.do per ripristino passività ambientali nel quale sono stati contabilmente accantonate le quote di ammortamento eseguite sino al 31/12/2005 calcolate sul valore delle aree. Tale posta è stata stralciata considerandone la genesi di formazione e l'inesistenza di costi per il recupero delle aree in considerazione delle attività che vi sono esercitate.

Passivo B – FONDO IMPOSTE DIFFERITE: È stato invece previsto un F.do imposte differite in misura pari al 24% della riserva di rivalutazione in sospensione d'imposta di cui al DL 185/2008.

Passivo D – DEBITI: I debiti verso fornitori per fatture ricevute di Euro 7,32 e da ricevere di Euro 6.046,58 e il debito per imposta sul valore aggiunto di Euro 2.374,65 sono stati iscritti in base al loro valore nominale mentre il debito iscritto a bilancio verso i soci per una riduzione di capitale deliberata ma ancora non effettivamente eseguita di Euro 126.557,77 è stato stralciato rappresentando, di fatto, ancora una posta di patrimonio netto.



IL VALORE DEL PATRIMONIO NETTO RETTIFICATO AL 31/12/2016 DI _____

Il valore patrimoniale della società è desumibile dal seguente prospetto:

VOCE PATRIMONIALE	valore contabile al 31/12/2016		valore stimato al 31/12/2016	rettifica
attivo	parziali	totale voce		
terreni e fabbricati	1.271.783,59			
f.do amm.to fabbricati	- 247.551,13	1.024.232,46	1.016.350,00	- 7.882,46
impianti e macchinari	90.655,70			
f.do amm.to impianti e macchinari	- 76.966,97	13.688,73	13.688,73	-
attrezzatura varia	400,00			
f.do amm.to attrezzatura varia	- 400,00	-	-	-
mobili e macchine ufficio	880,00			
f.do amm.to macchine ufficio	- 792,00	88,00	88,00	-
altri beni	5.145,00			
f.do amm.to altri beni	- 1.430,63	3.714,37	3.714,37	-
f.di comuni di investimento	24.950,38	24.950,38	16.462,09	- 8.488,29
crediti verso clienti	60.978,08	60.978,08	60.978,08	-
altri crediti	0,37	0,37	-	- 0,37
disponibilità liquide	29.389,98	29.389,98	29.389,98	-
total attività	1.157.042,37	1.157.042,37	1.140.671,25	-16.371,12

VOCE PATRIMONIALE	valore contabile al 31/12/2016		valore stimato al 31/12/2016	rettifica
passivo	parziali	totale voce		
f.do rischi recupero ambientali	12.148,66	12.148,66	-	12.148,66
f.do imposte differite			182.935,86	- 182.935,86
debiti verso fornitori	7,32	7,32	7,32	-
debiti verso fornitori ft da ricevere	6.046,58	6.046,58	6.046,58	-
Erario c/iva	2.374,65	2.374,65	2.374,65	-
Erario c/ires	-	-	698,00	- 698,00
soci c/ rimborso capitale	126.557,77	126.557,77	-	126.557,77
totali passività	147.134,98	147.134,98	192.062,41	-44.927,43
capitale sociale	99.774,00	99.774,00	99.774,00	-
riserva di rivalutazione DL 185/08	762.232,76	762.232,76	762.232,76	-
riserva legale	11.864,49	11.864,49	11.864,49	-
riserva straordinaria	47.871,86	47.871,86	47.871,86	-
riserva tassata	90.190,28	90.190,28	90.190,28	-
risultato del periodo in formazione	- 2.026,00	- 2.026,00	- 2.026,00	-
rettifiche di valutazione			- 61.298,55	
totale patrimonio netto	1.009.907,39	1.009.907,39	948.608,84	
totale a pareggio	1.157.042,37	1.157.042,37	1.140.671,25	



IL VALORE DELLA PARTECIPAZIONE DETENUTA DA IN
LIQUIDAZIONE IN

La IN LIQUIDAZIONE detiene una quota di nominali 11.568,00 Euro del capitale sociale della AMIT srl che ammonta ad Euro 99.774,00.

La partecipazione che è pari all'11,59% del capitale sociale rappresenta la partecipazione di maggioranza relativa essendo il capitale diviso tra oltre 40 soci. Tale percentuale applicata al valore patrimoniale complessivo determinato nel capitolo precedente determinerebbe l'importo di Euro 109.943,76

Il tipo di attività esercitata, che è il mero godimento dell'immobile compreso nel patrimonio sociale, rende non necessario la quantificazione di un premio di maggioranza o di una riduzione per quota di minoranza

La forte limitazione alla circolazione delle quote imposte dallo statuto, tuttavia, induce a ritenere necessaria una riduzione del valore della partecipazione che, sulla base dell'esperienza, si stima essere del 15%.

Pertanto si individua in Euro 93.452 arrotondabile in EURO 93.000,00 il valore di mercato della partecipazione detenuta in in liquidazione.

Conclusioni

Il sottoscritto individuato in:

Euro Zero il valore della partecipazione della partecipazione detenuta in

dalla in liquidazione;

Euro 93.000,00 il valore di mercato della partecipazione detenuta in dalla

..... in liquidazione.

ritiene di aver adempiuto all'incarico affidatogli e resta a disposizione per ogni chiarimento fosse ritenuto necessario.

Varese, 15/05/2017



