

R.G.E. 464/2015 Tribunale di Spoleto Es. Mob.

PERIZIA DI STIMA DEL VALORE

Della quota societaria posseduta dalla società FLUSSACQUA S.R.L. IN LIQUIDAZIONE

Nella società:

ARTCONS ENGINEERING S.R.L. con sede a Foligno (PG) Via Antonio da Sangallo n. 17/B, codice fiscale e partita iva 03112760545

Iscritta al Registro Imprese di Perugia al n. 03112760545

Iscritta al R.E.A. di Perugia al n. PG 264559

Capitale Sociale Euro 100.000,00 interamente versato.

Quota oggetto di stima, pari a nominali Euro 10.417,00 interamente versati, corrispondente al 10,42% del capitale sociale versato.

SOMMARIO

1. PREMESSA
2. FINALITA'DELL'INCARICO
3. LA SOCIETA' DA VALUTARE
4. IPOTESI E LIMITI DEL LAVORO
5. INFORMAZIONI E DOCUMENTI UTILIZZATI
6. LAVORO CONDOTTO
7. VALUTAZIONE DEL 10,42 % DELLA SOCIETA'
8. POTENZIALE INTERESSE DI MERCATO
9. CONCLUSIONI

I. Premessa



Il sottoscritto rag. [REDACTED], C.T.U. incaricato in data 6.10.2015 dall'Ill.mo Sig. Giudice delle Esecuzioni Dott.ssa Catia Roscini di determinare il valore ragionevolmente attribuibile alla quote societaria possedute dalla società FLUSSACQUA S.R.L. IN LIQUIDAZIONE nella società: ARTCONS ENGINEERING S.R.L., pari a nominali € 10.417,00 corrispondente al 10,42% del capitale sociale, oggetto di pignoramento.

Testo del quesito: *...omissis.. accerti il C.T.U. il valore ragionevolmente attribuibile alla quota societaria posseduta da Flussacqua s.r.l. nel capitale sociale della società ... omissis..*

Il giuramento di rito è stato prestato in data 6.10.2015 avanti il l'Ill.mo G.E [REDACTED]
[REDACTED]

Dopo aver ottenuto i documenti ed i dati richiesti alla società oggetto di stima, che sono stati puntualmente consegnati, ed aver estratto altri dati dai pubblici registri, il sottoscritto C.T.U. ha proceduto alla stima del valore, verificando parte dei dati presso la stessa società ed elaborando il tutto presso il proprio studio.

2. Finalità dell'incarico

La presente relazione di stima ha come finalità quella di fissare il valore della quota sociale alla data attuale, per la successiva alienazione.

Per determinare il valore da attribuire alle quote in oggetto bisogna in via preliminare determinare il valore attribuibile all'intera società per poi procedere ad attribuire il valore alla partecipazione eventualmente rettificato di adeguato sconto essendo quota di minoranza.

3. La società da valutare

3.1 Cronistoria e dati identificativi

La società ARTCONS ENGINEERING S.r.l. risulta costituita in data 30.11.2009, ha sede in Foligno (PG), Via Antonio da Sangallo 17/B



La società è amministrata da un due amministratori nelle persone dei Sigg. [REDACTED]
[REDACTED]

Il capitale sociale deliberato è pari ad € 100.000,00 interamente versato.

Organo di controllo: non nominato.

Il capitale sociale alla data odierna risulta frazionato fra n. 24 soci.

Sulle quote sociali ai sensi dell'art. 9 dello statuto sociale, grava, in caso di trasferimento, il diritto di prelazione a favore degli altri soci, che deve essere esercitato entro 30 giorni dal ricevimento di avviso mediante raccomandata a.r.

3.2 L'attività svolta dalla società

La società ha per oggetto l' acquisto, vendita, permuta, costruzione, gestione, locazione di immobili.

3.3 L'insediamento produttivo

La società non risulta avere un insediamento produttivo, in quanto al momento non esercita attività produttiva. Risulta avere acquistato un terreno su cui realizzerà un edificio da assegnare ai soci.

4. Ipotesi e limiti dei lavoro

La stima dei valore di titoli non quotati, e dunque privi di valutazione di mercato, non può che essere effettuata con riferimento al capitale economico della società emittente. Pertanto la stima della quota societaria è effettuata partendo da una valutazione della società stessa ed attribuendo in seguito un valore alla quota parte societaria in modo proporzionale.

Il lavoro svolto e le considerazioni esposte devono essere interpretate alla luce delle seguenti ipotesi principali:



- a) la società oggetto di valutazione è considerata in ipotesi di continuità aziendale, considerando sussistente il dato azienda, anche se la società di fatto risulta al momento gestire un immobile (terreno) ed il relativo progetto sullo stesso.
- b) trattandosi di società il cui valore dell'attivo risulta l'unica entità valutabile, mancando l'esercizio di attività e pertanto risultando assenti i valori di conto economico, i quali al momento non sono stimabili neanche in visione prospettica, mancando il bene da gestire, che deve essere costruito, e non avendo a disposizione i tempi di costruzione ed i ricavi e i costi attribuibili all'operazione.

5. Informazioni e documenti utilizzati

L'analisi si è fondata sulle seguenti informazioni e documenti: - Bilanci della società relativi agli esercizi 2014 – 2013 – situazione contabile alla data del 30.06.2015;

- Bilanci pubblicati
- Statuto sociale
- Archivio della C.C.I.A.A. di Perugia
- Atti acquisto bene immobile
- Documenti contabili richiesti
- Visure catastali

6. Lavoro condotto

Coerentemente con l'obiettivo del presente incarico, il sottoscritto perito stimatore ha provveduto a svolgere le analisi volte alla determinazione del valore attribuibile al patrimonio sociale. Il lavoro si è articolato nelle seguenti fasi:

1. analisi della società e dell'oggetto sociale;
2. verifica netto patrimoniale



7. La valutazione del 10,42 % della società

Per la valutazione della società il perito ha adottato il metodo patrimoniale semplice, vale a dire:

$$W = [K1],$$

dove:

W = valore del capitale economico dell'azienda,

K' = valore dei patrimonio netto rettificato

Il valore capitale economico con il metodo patrimoniale semplice o metodo dei patrimonio netto rettificato è calcolato per differenza tra l'attivo riespresso a valori correnti ed il passivo riespresso a valori di estinzione; in base alla formula:

$$K = A' - P'$$

dove:

K è valore dei patrimonio netto rettificato,

A' è il valore corrente di mercato dell'attivo,

P' è il valore corrente di mercato dei passivo.

In altri termini, K' è analiticamente stimabile sommando al valore del patrimonio netto contabile, al tempo della stima, le eventuali rettifiche positive e/o negative che si ottengono per differenza tra i valori correnti di mercato degli elementi patrimoniali ed i rispettivi valori contabili.

Si ritiene di non attribuire valore di avviamento, essendo assente un'attività produttiva, attribuendo valore forfetario alla organizzazione contrattuale e progettuale dell'investimento.



L'analisi delle poste patrimoniali della società ai fini della valutazione è stata effettuata sulla base della situazione patrimoniale alla data di riferimento ovvero al 30.06.2015.

La Situazione Patrimoniale alla data di riferimento è la seguente:

| ATTIVITA' | 30.06.2015 | 31.12.2014 |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| Cred. Vs. soci | 0 | 0 |
| Imm. Immateriali | 0 | 0 |
| Imm. Materiali | 0 | 0 |
| Imm. Finanziarie | 1.500 | 1.500 |
| Att. Circolante | | |
| Magazzino | 669.105 | 471.553 |
| Crediti | 95.878 | 94.354 |
| Attività finanziarie | 0 | 0 |
| Disponib. Liquide | 66.866 | 108.035 |
| Ratei e risconti | 0 | 870 |
| Totale attivo | 833.349 | 675.442 |
| Capitale sociale | 100.000 | 100.000 |
| Riserva legale | 0 | 0 |
| Vers in c/aum. Cap. | 600.000 | 600.000 |
| Perdite a nuovo | -24.557 | -19.354 |
| Utile - perdita | -9.642 | -5.204 |
| Tot Patrimonio netto | 665.801 | 675.442 |
| PASSIVITA' | | |
| Fondi rischi | 0 | 0 |
| T.f.r. | 0 | 0 |
| Debiti | 167.548 | 300 |
| Ratei e risconti | 0 | 7 |
| Totale Passività e netto | 833.349 | 675.442 |



Lo scrivente ha esaminato le voci della "situazione patrimoniale" alla data del 30.06.2015, constatando che il patrimonio è costituito da n 2 immobili, ed in particolare terreni edificabili acquistati nell'anno 2009 e nell'anno 2015. Il valore, comprensivo delle spese inerenti è indicato alla voce "magazzino".

Risulta interamente versato il capitale ed il fondo futuro aumento di capitale.

Si è ritenuto opportuno effettuare le seguenti rettifiche:

- 1) rettifica positiva del 10% applicabile al valore degli investimenti, da attribuire alla valorizzazione del bene sia in seguito all'accorpamento, sia per le pratiche in corso di urbanizzazione, ($669.105 * 10\% = 66.910$);
- 2) riconoscimento di componente immateriale dovuta alla organizzazione e progettualità della società per un importo di € **50.000**, stimata prudenzialmente in € 10.000 annui a titolo di apporto della relativa opera.

Nessuna rettifica si ritiene di attribuire alle restanti voci, tutte espresse con valori certi.

Il totale delle rettifiche è di € **116.910,00**.

Dalle considerazioni di cui ai precedenti punti si può individuare un valore del patrimonio netto a valori di mercato (cd. patrimonio netto rettificato) pari a:

| <u>VOCI</u> | <u>IMPORTI</u> |
|-------------------------------------|----------------|
| PATRIMONIO NETTO CONTABILE | 665.801 |
| RETTIFICA POSITIVA | 116.910 |
| PATRIMONIO NETTO RETTIFICATO | 782.711 |

A questo punto si hanno tutti gli elementi necessari per calcolare il valore di mercato del patrimonio sociale della società con il metodo PATRIMONIALE. Si rammenta che l'algoritmo di calcolo del valore economico con detto metodo è:

$$W = K'$$



dove:

K' è valore del patrimonio netto rettificato,

La seguente tabella illustra i valori determinati nei precedenti paragrafi:

| METODO | VALORE |
|--------------------------------|---------|
| Patrimoniale semplice (K') | 782.711 |

Si ottiene così:

$W =$ euro 782.711

2

Il valore calcolato nel precedente paragrafo è il valore totale, vale a dire il valore del 100% della società.

Pertanto il valore della partecipazione corrispondente al 10,417% del capitale sociale è valutabile nella somma di € 81.535 arrotondato ad € 81.500,00

Il suddetto metodo è fondato esclusivamente su base patrimoniale, incrementata del sovrapprezzo derivante dalla valorizzazione di un'organizzazione già avviata, acquisti immobiliari effettuati e progettualità in essere. Il sovrapprezzo coincide con quanto risultante da precedenti compravendite di quote, datate 2012, quindi si ritiene prudenzialmente stimato.

8. Potenziale interesse di mercato

Il sottoscritto perito in sede di analisi dell'azienda ha potuto appurare che la stessa è stata costituita con il fine di costruire un immobile che potrà essere assegnato ai soci.

La suddetta caratteristica, può essere di interesse per chi fosse interessato ad un'operazione immobiliare senza intraprenderne il rischio in prima persona, anche in virtù della responsabilità limitata data dalla forma giuridica della società, nonché del



fatto che trattasi di società dotata del terreno e dell'idea progettuale, quindi con una documentata capacità realizzativa ed un buono stato di avanzamento.

8.1 Rettifica quota di minoranza

Sulla base di quanto esposto al punto precedente, ed in considerazione che l'eventuale interesse sarebbe finalizzato all'ottenimento di un investimento immobiliare, si ritiene non sussistano i motivi per una riduzione per quota di minoranza.

9. Conclusioni

Con riferimento alle ipotesi sopra presentate, tenuto conto delle finalità del presente lavoro, il valore della quota societaria posseduta dalla società FLUSSAQUA S.R.L. IN LIQUIDAZIONE nella società ARTCONS ENGINEERING S.R.L. di nominali € 10.417,00 pari al 10,417% dell'intero capitale sociale, può essere ragionevolmente indicato in **€ 81.500,00 (euroottantunomilacinquecento/00)**.

Sulla quota esiste diritto di prelazione da parte degli altri soci cui deve essere comunicata la vendita a mezzo raccomandata a.r.; il termine per l'esercizio del diritto è di 30 giorni.

Spoletto 7 gennaio 2016

In fede

Il Perito Stimatore

[REDACTED]



