

TRIBUNALE CIVILE DI VELLETRI

SEZIONE

FALLIMENTARE

GIUDICE:

FRANCESCA ARATARI

OGGETTO

Relazione tecnica d'ufficio in merito al procedimento

R.G. / 88/2025

SOMMARIO

1. PREMESSA	3
2. STORIA ED ATTIVITÀ SVOLTA DALLA SOCIETÀ	4
3. MOTIVI, NATURA E OGGETTO DELL'INCARICO	5
4. DATA DI RIFERIMENTO E DOCUMENTAZIONE IN ATTI UTILIZZATA.....	5
5. LAVORO SVOLTO, CRITICITÀ, LIMITI E RISULTATI DELL'ANALISI ECONOMICA, FINANZIARIA E PATRIMONIALE DEL BILANCIO DI ESERCIZIO 2024 E DELLA SITUAZIONE ECONOMICA AL 30.09.2025.....	6
6. LA CONFIGURAZIONE DI VALORE E LE METODOLOGIE DI DETERMINAZIONE APPLICABILI	7
7. LA SELEZIONE DEL METODO UTILIZZATO	12
8.DEFINIZIONE DEI PARAMETRI UTILI ALLA METODOLOGIA ADOTTATA E CALCOLO DEI VALORI.....	12
9. CONCLUSIONI	18

1. Premessa

PREMESSO

- Che in data 10/11/2025 è stato notificato dal Tribunale Civile di Velletri – Sezione Fallimentare - la nomina a consulente tecnico d'ufficio, mediante atto firmato digitalmente;
- che la nomina richiede di effettuare la stima della quota di partecipazione che il Signor Giancarlo Rotatori ha nella società Tekna Build Group S.r.l. corrente in Ciampino, Via Col di Lana 45, codice fiscale 17718801008, capitale Euro 10.000,00, iscritta al REA di Roma al n. 1737081.
- Che in data 14/11/2025 si è richiesto all'azienda sottoposta a stima la documentazione necessaria per poter procedere a tale valutazione.
- Che in data 17/11/2025 si sono ricevuti gli ultimi documenti richiesti.

* * * * *

Il Tribunale ordinario di Velletri, sezione Fallimentare ha conferito mandato al sottoscritto, ai fini della redazione di una relazione di stima del valore al 30/09/2025.

Il sottoscritto, nell'ottica di seguire un processo razionalmente spiegato che conduca ad un giudizio informato di valore in forma chiara e motivata ha ritenuto opportuno seguire la seguente organizzazione logica del presente lavoro, iniziando preliminarmente dai motivi che

hanno determinato e condotto all'incarico peritale, alla natura ed all'oggetto dello stesso, per poi proseguire con la parte tecnica estimativa.

2. Storia ed attività svolta dalla Società

Come risultante dalla visura storica della Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura, la società è stata costituita in data 18/07/2024 ed ha iniziato l'attività in data 24/07/2024. La sede legale della società è in Ciampino (RM).

La stessa è iscritta al Repertorio Economico Amministrativo al n RM1737081. Il codice fiscale, partita iva ed il numero d'iscrizione al Registro dell'impres è 17718801008. Al 30 settembre 2025 la Società aveva un capitale sociale di euro 10.000, suddiviso in due quote da euro 3.333,00 ciascuna, intestate a Spingi Alessio – SPNLSS73P21H501D ed a Bruno Simone – BRNSMN81M18A717X ed una quota da euro 3.334,00 intestata a Rotatori Giancarlo - RTTGCR67H11H501Z.

La società ha per oggetto l'esercizio di tutte le attività immobiliari, nessuna esclusa ed eccettuata, quali la compravendita, costruzione, la trasformazione, la ristrutturazione, locazione e la gestione dei beni immobili, di qualsiasi natura (rustici e urbani, civili, industriali e commerciali) sia in Italia che all'estero; qualsiasi tipo di demolizione, l'esecuzione in conto proprio e per terzi di opere di urbanizzazione primaria e secondaria, di lavori di movimento terra, murari, fondazioni, parificazioni, di ogni genere, idraulici, termici e elettrici; attività di impresa di pulizie di abitazioni, uffici, stabili e condomini e immobili in genere e tutte le attività ad esse connesse, come servizi di pulizia, derattizzazione, igienizzazione in genere e auto spurgo per pulizie delle condotte fognarie; l'attività di giardinaggio e potature piante; l'installazione e la manutenzione di ascensori e caldaie; la vendita, l'affitto ed il montaggio di ponteggi; gestione di bar, tavole calde, ristoranti, alberghi in genere.

Allo stato attuale si è verificato che svolge esclusivamente attività di manutenzione e ristrutturazione edile.

L'azienda non ha clienti principali o commesse di rilievo, bensì ha un'attività parcellizzata e l'area operativa aziendale riguarda principalmente il Comune di Roma, Ciampino e zone limitrofe.

* * * * *

3. Motivi, natura e oggetto dell'incarico

Stante quanto premesso, la presente relazione tecnica, pertanto, ha quale obiettivo principale una valutazione di azienda.

L'incarico peritale assegnato, quindi, ha ad oggetto una specifica attività di valutazione, un'azienda intesa quale complesso coordinato di beni, di rapporti giuridici e di risorse umane costituiti in vista del perseguimento di obiettivi economici, che insiste ed è utilizzata alla data di riferimento dalla Tekna Build Group S.r.l., il cui valore della totalità delle quote si ripercuote proporzionalmente sul valore delle quote di proprietà del socio

* * * * *

4. Data di riferimento e documentazione in atti utilizzata

Il momento temporale al quale è riferita la stima è 30/09/2025 così come indicato nella premessa.

La documentazione utilizzata - tutta presente in atti - che ha costituito la base informativa di cui si è fatto uso è la seguente:

- Bilancio di esercizio relativo all'anno 2024;
- Situazione contabile al 30/09/2025;

- Situazione cespiti al 30.09.2025
- Dichiarazione dei redditi anno 2024
- Registri Iva acquisti e vendite anni 2024 e 2025
- Buste paga Amministratori 2024 e 2025

* * * * *

5. Lavoro svolto, criticità, limiti e risultati dell'analisi economica, finanziaria e patrimoniale dei bilanci di esercizio

Considerata la tipologia di valutazione, l'oggetto, le finalità di lavoro da svolgere da parte del consulente, si indica di seguito il processo valutativo che si è sviluppato, con conseguente evidenza dei risultati e dei risultati:

- La base informativa:

Ai fini della presente relazione di stima sono stati analizzati i documenti e le informazioni di cui al paragrafo 4, che si dimostrano adeguati in rapporto alla natura intrinseca del lavoro da svolgere, alla finalità della valutazione ed al suo oggetto, e che hanno fatto giungere alla conclusione di cui si dirà in modo sintetico al termine del presente capitolo.

Dai documenti che formano la base informativa, non sono stati individuati particolari fattori di rischio che possano incidere sulla durevole esistenza dell'azienda. Tuttavia la mancanza di un budget economico previsionale necessariamente incide sulle previsioni andamentali future, non consentendo un particolare apprezzamento delle performance economiche previsionali, come si dirà in seguito.

Bisogna sottolineare che

- il trasferimento di proprietà della partecipazione dovrà essere formalizzato con rogito notarile;

- il valore, il fatturato e l'utile dell'azienda potranno in futuro risultare strettamente e ipoteticamente correlati con le persone che attualmente lo gestiscono e che quindi esso potrebbe variare nel tempo in relazione all'assetto societario;
- l'acquisizione della partecipazione non determina il controllo della società, atteso che sussiste una partecipazione paritetica con l'altro socio;
- il valore della presente stima tiene conto di ogni onere fiscale, anche correlato a plusvalenze, rivalutazioni o alla consistenza e tassabilità dei fondi di riserva etc.;

* * * * *

6. La configurazione di valore e le metodologie di determinazione applicabili

Diversi sono i fattori che concorrono a influenzare la scelta del metodo per determinare il valore di un'azienda come complesso economico in funzionamento.

I principali metodi di valutazione proposti dalla dottrina aziendalistica si riassumono nei seguenti: metodo analitico patrimoniale, metodo sintetico-reddituale, metodo misto patrimoniale-reddituale ecc.

- I metodi patrimoniali semplici e complessi

Sono rappresentabili dalle formule che seguono:

metodo patrimoniale semplice

$$W = P_n + (R_t - I)$$

metodo patrimoniale complesso

$$W = P_n + (R_t - I) + A$$

Dove:

W = valore del capitale economico

P_n = patrimonio netto contabile

R_t = rettifiche al patrimonio netto contabile

I = effetto fiscale delle rettifiche

A = valore dell'avviamento

Trattasi di metodologie che si fondano sulla valutazione analitica dei singoli elementi dell'attivo e del passivo costituenti il capitale.

A seconda che si considerino o meno i beni immateriali si passa dal metodo patrimoniale semplice a quello complesso.

- Il metodo reddituale

Sono rappresentabili dalle formule che seguono:

$$W = R / i$$

Dove:

R = valore del reddito medio normalizzato;

i = tasso di attualizzazione.

Nel caso in cui la durata della vita residua dell'azienda possa essere esattamente individuata, il valore dell'azienda viene determinato nel seguente modo:

$$W = R \text{ anni} + Z$$

Dove

R anni = è uguale al valore attuale del reddito medio normalizzato prospettico per n anni;

Z = è il valore finale di realizzo dell'azienda al tempo n.

Considerano la capacità dell'azienda a produrre reddito; in pratica il valore del suo capitale economico dipende solo ed unicamente da tale capacità.

- Il metodo finanziario

Sono rappresentabili dalle formule che seguono:

n

$$W_f = E F_c + P_r$$

Dove:

E F_c = flussi di cassa attesi

Pr = patrimonio residuale

In questo caso il valore dell'azienda è pari al valore attualizzato dei flussi di cassa che sarà in grado di generare in futuro.

- Il metodo misto patrimoniale e reddituale

Nella sua formulazione tipica il metodo in oggetto evidenzia l'avviamento dato dalla differenza tra il risultato della stima reddituale e quello della stima patrimoniale.

I metodi in oggetto più diffusi nella pratica si fondano sulla stima autonoma del goodwill; nell'alternativa della capitalizzazione limitata del profitto medio è rappresentabile dalla formula che segue:

$$W = K + (R - K i') a_n$$

Dove:

K = è il patrimonio netto rettificato;

R = è il reddito medio normale atteso;

n = è il numero definito e limitato di anni di durata del sovrareddito (in caso di durata limitata, ovviamente)

i = è il c.d. tasso d'interesse normale rispetto al tipo di investimento considerato (solitamente da riferirsi alla normalità del settore più che dell'azienda); K i' è il reddito normale prodotto da una azienda operante in quel settore, che abbia investito un capitale pari a K.

i' = è il tasso di attualizzazione del sovrareddito.

Tale metodologia riesce a considerare gli aspetti patrimoniali, oggettivi e certi, senza trascurare quelli reddituali, concettualmente egualmente componenti il capitale economico.

Proprio per questa loro caratteristica tali metodologie sono praticamente le più utilizzate.

- Il metodo empirico

Con questi metodi si tende ad identificare il valore dell'azienda sulla base di alcuni parametri ritenuti fondamentali e strategici, quali moltiplicatori di reddito, o di fatturato, o di valori

intermedi (ad esempio EBIT). Sono metodi che possono applicarsi per situazioni particolarmente semplici e con valori abbastanza stabili in termini di fatturato e utili.

Considerata la finalità della stima, l'oggetto di valutazione, un'azienda in continuità, e l'apprezzamento dei risultati desunti dall'analisi fondamentale dei risultati pregressi, si è cercato il valore intrinseco dell'azienda, il c.d. valore del capitale economico, un valore oggettivo frutto di analisi fondamentale che pur tenendo presenti gli indicatori di mercato per la quantificazione degli *input* (in particolare del tasso di attualizzazione), stima anche i benefici economici rappresentati dai flussi di risultato, dalla consistenza patrimoniale, dall'apprezzamento del quadro dei rischi ad essi associati, e il potenziale delle opportunità di crescita che, per la società del bene oggetto di valutazione e della configurazione di valore rilevante, che per Tekna Build Group S.r.l. si è individuata essere il valore intrinseco di un'azienda. La dottrina economico-aziendale ha elaborato, nel corso del tempo, molteplici **criteri metodologici** di determinazione del valore attribuibile ad un'azienda, i quali rispondono a teorie e presupposti logici diversi, e possono condurre, talvolta, a risultati in parte difformi. In considerazione di tale fatto, la scelta del metodo o dei metodi di valutazione da utilizzarsi costituisce un momento di fondamentale importanza nello svolgimento del processo estimativo, considerato che l'adozione di un metodo, piuttosto che di un altro, può condurre a volte, a valori anche sensibilmente differenti. Prima di illustrare e giustificare la scelta del metodo di valutazione adottato nella presente relazione, si ritiene opportuno fare un breve accenno alle differenti metodologie elaborate dalla dottrina e dalla pratica, precisando come le stesse possono classificarsi in cinque grandi categorie, relative rispettivamente:

- metodi patrimoniali;
- metodi reddituali
- metodi misti patrimoniali-reddituali;
- metodi finanziari;

- criteri comparativi di mercato.

All'interno di ciascuna delle menzionate categorie, ci sono poi una serie di sotto-procedimenti, i quali, pur rispondendo ad una medesima logica ispiratrice, adottano soluzioni peculiari in funzione del fine di risolvere gli svariati problemi che possono concretamente presentarsi nel corso della valutazione.

Illustrando brevemente la teoria sottostante a ciascuna delle categorie sopra delineate, si può dire, in primo luogo, che secondo i **metodi patrimoniali** il valore dell'azienda è dato esclusivamente dalla sommatoria dei singoli elementi attivi e passivi che formano il capitale, espressi non tanto sulla base contabile, bensì valutati, eventualmente al netto dell'effetto fiscale, latente, al loro valore corrente. **In metodi reddituali**, invece, prescindono completamente dalla composizione e dal valore corrente degli elementi patrimoniali dell'impresa, la quale viene valutata esclusivamente in funzione dei redditi che è in grado di generare. **I metodi misti**, patrimoniali-reddituali, mediano tra i due precedenti metodi, in quanto oltre a considerare il valore sostanziale ed oggettivo dell'aggregato patrimoniale, tengono presenti anche le potenzialità di reddito dell'azienda, tramite la quantificazione autonoma di un valore di stima denominato "avviamento" o "differenziale di rendimento" quando soprattutto applicato nell'ottica di esplicitare la creazione o la distruzione di valore osservata, e quindi di controllo delle performance. **I metodi finanziari** si basano sul principio che il valore di un'azienda dipende dalla sua capacità di generare, in futuro, flussi monetari a favore della proprietà dell'azienda, investitori finanziari di capitale di rischio.

I metodi comparativi di mercato danno luogo a valutazioni analogiche basate sull'utilizzo di moltiplicatori desunti da società quotate confrontabili o da negoziazione di aziende confrontabili.

* * * * *

7. La selezione del metodo utilizzato

Considerata la natura, le caratteristiche dell'azienda, l'assenza di previsioni e stime sulla redditività futura, il fatto che ha un solo bilancio depositato e considerato il quesito formulato dal Tribunale, il sottoscritto ha applicato come metodo di valutazione dell'azienda, il **Metodo patrimoniale con patrimonio netto rettificato**. Si tratta di un metodo di stima, che si sostanzia nell'analisi delle poste patrimoniali, apportando le opportune e necessarie rettifiche, al fine di rendere più aderente alla realtà patrimoniale il valore dei beni in essa rappresentati. Sostanzialmente la scelta è ricaduta su un metodo che si dimostra coerente con le caratteristiche dell'azienda, con la configurazione di valore ricercata e con la finalità della presente stima.

Nel corso della perizia si è visto che l'azienda ha una commessa in subappalto del valore di € 303.205,00, per la quale alla data odierna sono stati fatturati solo € 47.120,00. Sulla base del contratto di subappalto visionato l'importo ancora da fatturare risulta essere pari ad € 256.085,00 ed in base alle stime medie del settore si è stimata una redditività dell'appalto pari al 18% (€ 46.095,00). Tale dato verrà utilizzato per la quota di competenza pari a € 15.369,00 come parte della componente del valore dell'azienda.

* * * * *

8. Definizione dei parametri utili alla metodologia adottata e calcolo dei valori

Il patrimonio netto rettificato è stato ottenuto applicando i normali criteri di funzionamento nella prospettiva che l'azienda continui nel tempo la sua attività nonché tenendo conto della funzione economica dell'elemento dell'attivo o del passivo considerato, adottando pertanto i principi sanciti dall'articolo 2426 del c.c. e dai principi contabili nazionali (OIC). Il lavoro

svolto in ordine alla valutazione delle singole poste patrimoniali, è riportato analiticamente di seguito.

- IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI: è stato individuato il costo dei beni immateriali iscritti, determinandone il valore residuo sulla base della residua possibilità di utilizzo.
- IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI: è stato determinato il valore corrente delle immobilizzazioni tecniche, preceduto dalla valutazione sulla base del loro residuo valore economico d'uso che, con un accettabile grado di approssimazione, coincide con il valore netto contabile.
- RIMANENZE: sono state valutate a valori correnti, avendo accertato il loro utilizzo nel periodo successivo la data di riferimento della stima; in particolare per i lavori in corso su ordinazione, si è applicato il criterio della commessa completata.
- CREDITI: sono stati valutati secondo il loro presumibile valore di realizzo
- LIQUIDITA': valutata al valore nominale
- DEBITI: valutati al valore nominale
- TFR: è stato valorizzato in conformità a quanto disposto dell'articolo 2120 codice civile, considerando anche la quota maturata alla data del 31/12/2024.

Sia per il 2024 che per il 2025 si è reso necessario a una rettifica dei costi imputati al conto economico relativi ai compensi degli amministratori in quanto determinava una rappresentazione non corretta della redditività aziendale, riducendo artificiosamente il risultato d'esercizio.

. In assenza di documentazione comprovante l'importo annuale stabilito come compenso per gli amministratori, vista la variabilità nei vari mesi degli importi di suddette buste e visti i ricavi dell'impresa nei due periodi, si è stabilita che un importo congruo di spesa aziendale come compenso per la totalità degli amministratori possa essere un importo massimo € 1.800,00 lordi mensili oltre contributi carico azienda (in eventuali mesi con importi inferiori sono stati considerati quelli indicati in busta paga). Si è pertanto proceduto a ricalcolare e modificare quanto indicato nel

Conto Economico; tali importi sono stati qualificati come anticipazioni ai soci/amministratori e, pertanto, non rappresentano costi di competenza dell'esercizio né oneri aventi natura gestionale.

L'intervento di riclassificazione è stato effettuato come segue:

1. Eliminazione dal conto economico dei costi relativi ai compensi amministratori impropriamente rilevati.
2. Rilevazione nello stato patrimoniale di un credito verso amministratori/soci, per importo pari ai compensi stornati, in quanto considerati come anticipazioni . Per il 2024 sono stati considerati compensi e contributi imputabili al Conto Economico per un importo pari a € 6.660,06 pertanto sono stati stornati costi relativi a tali voci per Euro 33.050,11. Mentre per il 2025 sono stati considerati compensi e contributi imputabili al Conto Economico per un importo pari a € 19.131,57 pertanto sono stati stornati costi relativi a tali voci per Euro 33.811,93.

A seguito di tale rettifica, il risultato d'esercizio è stato adeguato alla reale redditività dell'impresa, consentendo una rappresentazione più veritiera e corretta della situazione economico-patrimoniali.

Si va pertanto a riclassificare alla data del 31/12/2024 la Situazione Patrimoniale della società Tekna Build Group S.r.l risulta essere la seguente:

IMPORTO	
ATTIVITA'	
	7.500,00
SOCI C/SOTTOSCRIZIONI €	1.399,08
IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI €	18.926,80
IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI €	250,00
IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE €	

ATTIVO CIRCOLANTE - CREDITI	€	63.327,79
DISPONIBILITA' LIQUIDE	€	21.605,90
RATEI E RISCONTI ATTIVI	€	1.384,90
TOTALE ATTIVITA'	€	114.394,47
PASSIVITA'		
FONDO TFR	€	2.020,81
DEBITI	€	65.919,11
RATEI E RISCONTI PASSIVI	€	--
TOTALE PASSIVO	€	67.939,92
PATRIMONIO NETTO		10.000,00
CAPITALE SOCIALE	€	36.454,55
UTILE 2024	€	46.454,55
TOTALE PATRIMONIO NETTO	€	114.394,47
TOTALE A PAREGGIO	€	

Si è andato successivamente a riclassificare, sulla base di quanto sopra esposto per il 2024, alla data del 30/09/2025 la Situazione Patrimoniale della società Tekna Build Group S.r.l che pertanto risulta essere la seguente:

IMPORTO		
ATTIVITA'		
SOCI C/SOTTOSCRIZIONI	€	7.500,00
IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI	€	1.399,08
IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI	€	19.405,74
IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE	€	--
ATTIVO CIRCOLANTE - CREDITI	€	183.007,65
DISPONIBILITA' LIQUIDE	€	7.979,93
RATEI E RISCONTI ATTIVI	€	--

TOTALE ATTIVITA'	€	219.292,40
PASSIVITA'		
FONDO TFR	€	427,39
DEBITI	€	133.316,68
RATEI E RISCONTI PASSIVI	€	--
TOTALE PASSIVO	€	133.743,77
PATRIMONIO NETTO		
CAPITALE SOCIALE	€	10.000,00
UTILE 2024 A NUOVO	€	36.454,55
UTILE 2025	€	39.093,78
TOTALE PATRIMONIO NETTO	€	85.548,33
TOTALE A PAREGGIO	€	219.292,40

Ai valori al 30/09/2025 così rappresentati si è proceduto a effettuare le seguenti rettifiche (arrotondamento all'unità di euro):

ATTIVITA'

Soci c/sottoscrizioni

E' un conto contabile che registra il credito che la società vanta nei confronti dei soci per le quote di capitale che si sono impegnati a versare, ma che non sono ancora state pagate. Per tale posta si ritiene congruo lasciare il credito verso soci per sottoscrizione del capitale al valore nominale, corrispondente quindi a quello di realizzo.

Valore € 7.500,00

Immobilizzazioni immateriali

Trattasi di costi sostenuti per acquisiti nell'ultimo esercizio ed ancora in ammortamento. Si ritiene che il processo di ammortamento vada concluso nel giro di cinque anni, per cui si procede a considerare il valore del cespite per i suoi 4/5 del valore iniziale.

Valore € 1.119,00

Immobilizzazioni materiali

Il sottoscritto perito, nella valutazione delle immobilizzazioni materiali, ha ritenuto necessario verificare tutti i cespiti, specie quelli riferibili al complesso immobiliare di Artena, e quelli di valore più significativo.

Considerato che lo scopo della presente relazione di stima è rappresentato dalla individuazione di un valore complessivo delle quote, oltre che di garanzia per i creditori sociali, si è ritenuto di non esporre nella situazione valori che siano superiori ai valori effettivi di mercato. La valutazione dei beni strumentali, pertanto, è basata sul costo storico depurato degli ammortamenti operati, ovvero sul valore contabile, che costituisce un criterio largamente prudenziale.

Tutte le immobilizzazioni sono in via specifica identificate dal registro dei beni ammortizzabili, tenuto e conservato a norma di legge, e rappresentate nelle scritture contabili. Dall'esamina della documentazione, risultano i seguenti dati

VOCE	COSTO STORICO	FONDO	VALORE CONTABILE
Macchine d'ufficio elettron.	1.666,20	75,98	1.590,22
Attrezz. Specifica indust. e comm.	3.374,59	115,41	3.259,18
Automezzi	14.750,00	672,60	14.077,40
Beni < a 516,00 euro	642,79	163,85	478,94
TOTALE	20.433,58	1.027,84	19.405,74

Essendo la stima effettuata a fine 2025 si ritiene prudenzialmente ridurre il valore contabile di un ulteriore 10% sul costo storico per un importo pari a € 2.043,36

Pertanto

Valore (19.405,74 – 2.043,36) € 17.362,00

Attivo circolante - Crediti

I crediti esposti si riferiscono a crediti commerciali verso clienti e crediti erariali per crediti d'imposta. Si ritiene prudenziale operare una svalutazione corrispondente al 5% del monte crediti, in considerazione di potenziali criticità, ed per considerare poste o situazioni di cui non si è a conoscenza e pertanto non si è avuta la possibilità di valutare, esaminare o ponderare nella stima (svalutazioni, sopravvenienze), mentre si ritiene congruo lasciare i crediti erariali ed i crediti verso soci al valore nominale, corrispondente quindi a quello di presumibile realizzo.

Valore € 173.857,00

Disponibilità liquide

Sono costituite dal saldo giacente alla data della Situazione Patrimoniale presso i c/c di corrispondenza intrattenuti presso la FINOM, oltre ad una piccola disponibilità liquida.

Valore € 7.980,00

Ratei e risconti attivi

I ratei e i risconti iscritti in bilancio sono stati considerati in sede di valutazione patrimoniale in quanto rappresentano componenti di competenza economica dell'esercizio, ancorché non ancora manifestatisi finanziariamente (nel caso dei ratei) o già manifestatisi ma di competenza futura (nel caso dei risconti). Tali poste sono state mantenute in quanto ritenute rappresentative di valori economicamente giustificati e coerenti con la normale operatività aziendale

Valore € --

PASSIVITA'**Fondo trattamento di fine rapporto**

La voce trattamento di fine rapporto riguarda il tfr accantonato in azienda e non liquidato. Il tfr maturato alla data del 31 dicembre 2024, come da prospetto consegnato, risulta pari € 2.021,00. Tale valore è la sommatoria delle liquidazioni spettanti ai dipendenti.

Valore € 427,00

Debiti

Trattasi prevalentemente verso fornitori (25.147,35), tributari (€ 42.307,57), previdenziali (€ 38.163,01), dipendenti (€ 27.698,45), la cui contabilizzazione appare conforme alla tecnica contabile. Si accertano al valore nominale

Valore € 133.317,00

Ratei e risconti passivi

Non sono presenti ratei e risconti passivi.

Valore € --

* * * * *

9. Conclusioni

Prima di riportare le conclusioni a cui è giunto il sottoscritto, è opportuno evidenziare che **non ci sono state osservazioni critiche e/o note.**

In base a quanto scaturito dalla presente analisi si risponde al quesito posto al sottoscritto.

La tabella sinottica che segue mostra il valore attribuibile all'intera azienda, pari ad Euro 74.074,00 composto, secondo il metodo patrimoniale rettificato, dal patrimonio netto contabile della Società al 30/09/2025.

Inoltre come risulta da verbale assembleare, l'utile dell'esercizio del 2024 non è stato distribuito bensì è stato destinato a riserva legale per Euro 405,00 e riserva straordinaria per Euro 3.000,00.

RICOSTRUZIONE PATRIMONIO NETTO RETTIFICATO

Date le considerazioni di cui sopra, il patrimonio netto rettificato alla data del 31 dicembre 2024 risulta così composto:

VOCE	IMPORTO
ATTIVITA'	
	7.500,00
SOCI C/SOTTOSCRIZIONI €	
	1.119,00
IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI €	
	17.362,00
IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI €	
	173.857,00
ATTIVO CIRCOLANTE - CREDITI €	
	7.980,00
DISPONIBILITA' LIQUIDE €	
	--
RATEI E RISCONTI ATTIVI €	
	207.818,00
TOTALE ATTIVITA' €	
PASSIVITA'	
	427,00
FONDO TFR €	
	133.317,00
DEBITI €	
	--
RATEI E RISCONTI PASSIVI €	
	133.744,00
TOTALE PASSIVO €	
	74.074,00
PATRIMONIO NETTO €	
	207.818,00
TOTALE A PAREGGIO €	

Prudenzialmente allo scopo di tener conto di eventuali rischi generici che non si sono potuti valutare o quantificare nella presente valutazione aziendale e dopo avere attentamente ponderato ogni aspetto riconducibile alla generale rischiosità dell'attivo aziendale, si ritiene opportuno apportare una

riduzione pari 2,00% del Patrimonio Netto. Pertanto il Patrimonio Netto risultante dopo tale riduzione è pari a Euro 72.593,00.

Quesito e definizione del Lotto:

Il valore di stima del lotto relativo alla valutazione della quota di partecipazione nella Tekna Build Group S.r.l., corrente in Ciampino Via Col di Lana 45, codice fiscale 17718801008, capitale Euro 10.000,00, iscritta al Registro Imprese di Roma di Roma al n. 1737081, detenuta dal sig. ROTATORI GIANCARLO ai fini della liq. Giudiziale n. 88/2025 della

è determinato, contemperando e ponderando tutta la documentazione e le informazioni ritenute utili ai fini della stima stessa, nella misura a corpo omnicomprensiva di **Euro 39.572,00** data dalla somma di Euro 24.203,00 ottenuta con il metodo del patrimonio netto rettificato e di € 15.369,00 ottenuta sulla redditività della commessa ancora da fatturare.

Per la predetta partecipazione si suggerisce di procedere ad una vendita con asta asincrona.

* * * *

Il sottoscritto, rimanendo a completa disposizione per ulteriori ed eventuali chiarimenti circa quanto esposto o in relazione a successive indagini che Ella vorrà disporre, rassegna la presente relazione composta di n. pagine e n. allegato.

Roma, 15/12/2025

INDICE DEGLI ALLEGATI

- 1. Visura Camerale**
- 2. Modello Unico anno d'imposta 2024**
- 3. Situazione economica al 30.09.2025**
- 4. Bilancio approvato al 31.12.2024**

- 5. Registro beni ammortizzabili al 30.09.2025**
- 6. Registri IVA al 31.12.2024**
- 7. Registri IVA al 30.09.2025**
- 8. Estratti conto I, II e III trimestre 2025**
- 9. Contratto di subappalto tra ICR Impianti e Costruzioni S.r.l. e
Tekna Build Group S.r.l**

