



Corso di laurea in “Diritto, Economia e Strategia d’Impresa” (DESI)

Corso di STRATEGIA E VALUTAZIONE

A.A. 2025/2026

Lezione del 28.04.2026

PROF. ALFONSO DI SABATINO MARTINA

VALUTAZIONE – CASI PRATICI DI STIMA – METODO MISTO
PATRIMONIALE REDDITUALE



Finalità della Valutazione



Perizia di Stima ex Art. 2343 c.c.

La perizia viene redatta per determinare il valore dei beni conferiti in natura in una società, garantendo la tutela dei terzi e dei creditori sociali.



Tutela del Capitale Sociale

Lo scopo è evitare sopravvalutazioni del capitale che potrebbero danneggiare i creditori sociali che nel patrimonio hanno garanzia del proprio soddisfacimento.



Relazione Giurata

L'esperto designato dal presidente del tribunale deve presentare una relazione contenente la descrizione dei beni, il valore attribuito e i criteri di valutazione seguiti.

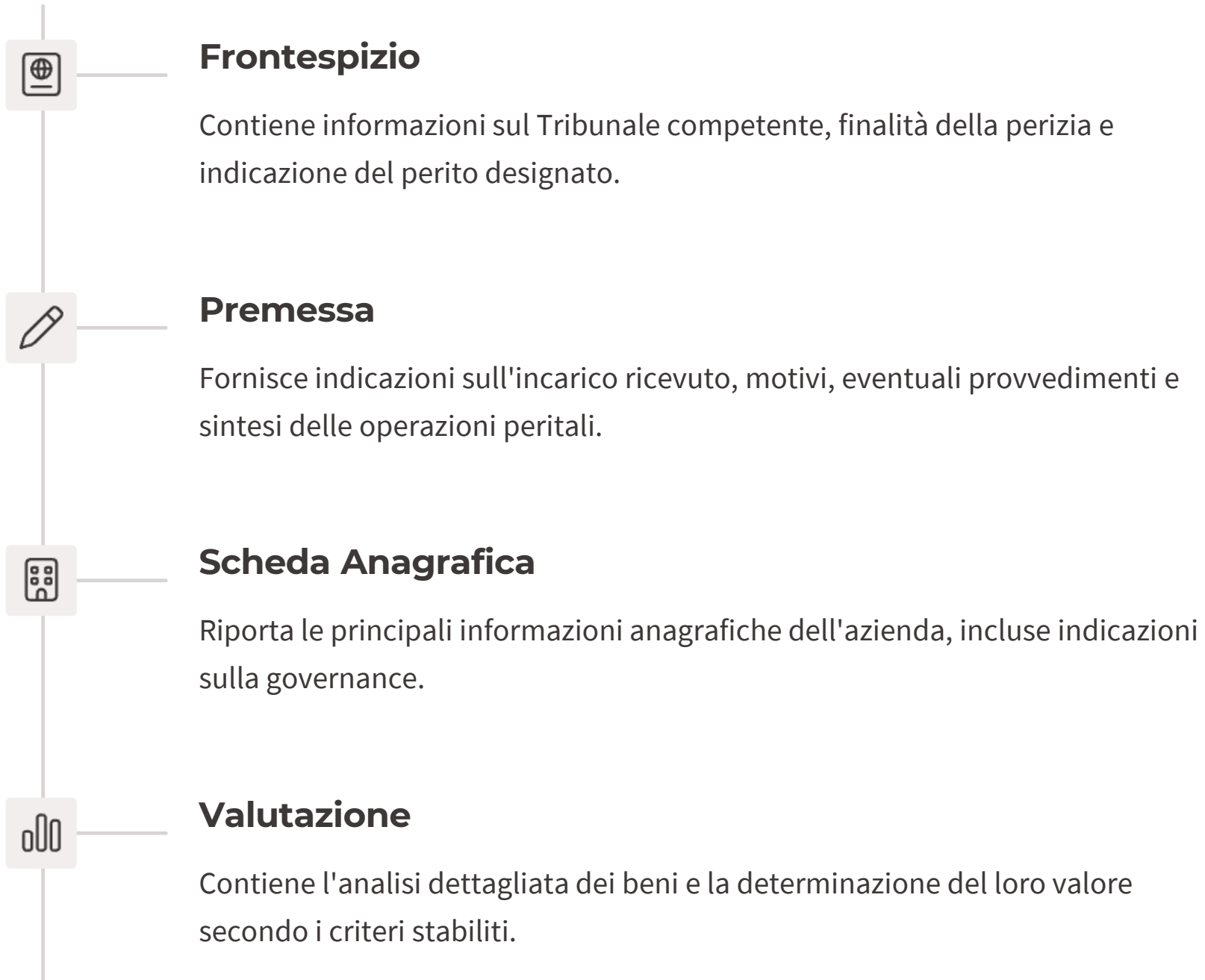
TRIBUNALE DI OMISSIS
SEZIONE CIVILE

RELAZIONE GIURATA DI STIMA
AI FINI DEL CONFERIMENTO DI AZIENDA INDUSTRIALE IN COSTITUENDA SOCIETA' PER AZIONI
(Art. 2343 Codice Civile)

Società
OMISSIS SPA
Contrada Stracca - Frazione OMISSIS
64032 - A T R I

Perito
Dr. Alfonso Di Sabatino
Dottore Commercialista
Revisore Contabile

Struttura della Perizia di Stima





Scheda Anagrafica Aziendale

Informazioni Societarie

- Ragione Sociale
- Sede Legale
- Codice Fiscale e Partita IVA
- Natura Giuridica
- Data di Costituzione

Governance

- Organo Amministrativo
- Organo di Controllo
- Composizione Sociale

Dati Legali

- Registro delle Imprese
- Numero di Iscrizione
- R.E.A.
- Capitale Sociale

Cenni Storici dell'Azienda



Costituzione

Fondazione e prime attività dell'azienda



Evoluzione

Sviluppo e trasformazioni societarie



Operazioni Straordinarie

Fusioni, acquisizioni e conferimenti

La sezione dei cenni storici riporta informazioni sulla costituzione della società, la sua evoluzione nel tempo e le principali operazioni straordinarie. Il perito raccoglie queste informazioni attraverso incontri con il management, visura del fascicolo storico e analisi dei documenti societari rilevanti.

Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura
Registro Imprese - Ar

VISURA STORICA DI SOCIETÀ DI CAPITALE

DATI ANAGRAFICI	
Indirizzo Sede legale	
Indirizzo PEC	
Telefono	
Numero REA	
Codice fiscale	
Partita IVA	
Forma giuridica	società a responsabilità limitata con unico socio
Data atto di costituzione	23/11/1985
Data iscrizione	27/01/1986
Stato impresa	cancellata
Data cancellazione	13/07/2016
Data ultimo protocollo	12/07/2016
Liquidatore	
Rappresentante dell'impresa	

ATTIVITÀ	
Data inizio attività	19/07/1989
Attività import export	-
Contratto di rate	-
Altri ruoli e licenze	-
Altri e registri ambientali	-

L'IMPRESA IN CIFRE	
Capitale sociale	20.660,00
Adetti al 31/12/2013	1
Soci	1
Amministratori	1
Titolari di cariche	0
Sindaci, organi di controllo	0
Unità locali	0
Pratiche RI dal 22/11/2015	2
Trasferimenti di quote	3
Trasferimenti di sede	0
Partecipazioni (1)	-

CERTIFICAZIONE D'IMPRESA	
Attestazioni SOA	-
Certificazioni di QUALITÀ	-

DOCUMENTI CONSULTABILI	
Bilancio	2016 - 2015 - 2014 - 2013 - 2012 - ...
Fascicolo	si
Statuto	si
Altri atti	14

Le informazioni, sopra riportate, sono tutte di fonte Registro Imprese o REA (Repertorio Economico Amministrativo); si possono trovare i dettagli nella Visura o nel Fascicolo d'Impresa.
(1) Da alterati e successi e trasferimenti di quote

Organizzazione Aziendale



L'attività viene esercitata in uno stabilimento che occupa una superficie di 85.524 mq, di cui 28.612 mq di superficie coperta. La società cura direttamente tutte le fasi del processo produttivo: progettazione, trasporto e montaggio degli elementi prefabbricati.

Al vertice dell'organigramma aziendale è la figura dell'Amministratore Unico e Direttore Tecnico, che sovrintende a tutte le attività commerciali, produttive e amministrative della società.





Composizione Occupazionale

0

Dirigenti

Responsabili delle funzioni aziendali strategiche

0

Quadri

Coordinatori di reparti e funzioni

21

Impiegati

Personale amministrativo e tecnico

127

Operai

Personale addetto alla produzione

La composizione occupazionale riflette la struttura organizzativa dell'azienda, con una prevalenza di personale operativo dedicato alla produzione. Il personale dirigente e i quadri garantiscono il coordinamento delle attività e l'implementazione delle strategie aziendali.

Altresi effettua la pianificazione finanziaria della società mediante l'approntamento di situazioni patrimoniali finanziarie periodiche preventive e consuntive, il reperimento dei mezzi di finanziamento, l'impiego, anche temporaneo delle risorse generate dalla gestione, ed, anche, la cura delle richieste di agevolazioni finanziarie agli Enti od Istituti preposti.

La Direzione Commerciale è affidata al Geom. OMISSIS Secondo il quale assicura la costante presenza dell'azienda sul mercato e provvede, tramite la stesura delle offerte, allo sviluppo dei progetti ed ai rapporti con la Clientela.

La Direzione Tecnica è affidata all'Ing. Roberto OMISSIS il quale assicura la fattibilità dei progetti commissionati entro i termini previsti contrattualmente e nel rispetto degli obiettivi di qualità e di profitto aziendale.

Ricopre, altresì, il ruolo di Direttore dei Lavori ai sensi del D.M. 3 dicembre 1987 e rilascia i Certificati di Origine garantendo la corretta esecuzione dei progetti.

Composizione occupazionale alla data del 31 dicembre 2002.

Alla data di riferimento della presente perizia il personale dell'azienda industriale oggetto di valutazione occupato era il seguente:

Qualifica	Nr
Dirigenti	0
Quadri	0
Impiegati	21
Operai	127
Totale	148

Il Processo Produttivo.

Il Processo Produttivo prevede fasi di produzione diversificate e complesse volte all'ottenimento di un prodotto, quale è quello del "prefabbricato" destinato alla realizzazione di opere dell'ingegneria civile che richiede elevato standard qualitativo.

Le fasi della produzione possono essere, brevemente, sintetizzate:

Il Processo Produttivo



Progettazione

Sviluppo tecnico dei progetti in base alle specifiche del cliente



Produzione

Realizzazione degli elementi prefabbricati nello stabilimento



Trasporto

Movimentazione dei manufatti verso i cantieri di destinazione



Montaggio

Assemblaggio degli elementi e completamento dell'opera

Il processo produttivo prevede fasi diversificate e complesse volte all'ottenimento di un prodotto, quale è quello del "prefabbricato" destinato alla realizzazione di opere dell'ingegneria civile che richiede elevato standard qualitativo.

Il Processo Produttivo.

Il Processo Produttivo prevede fasi di produzione diversificate e complesse volte all'ottenimento di un prodotto, quale è quello del "prefabbricato" destinato alla realizzazione di opere dell'ingegneria civile che richiede elevato standard qualitativo.

Le fasi della produzione possono essere, brevemente, sintetizzate:

1. Progettazione del Prodotto

IL PRODOTTO ED IL MERCATO

Il Prodotto.

L'azienda produce strutture, pannelli, ed elementi di copertura in cemento armato prefabbricato destinati al mercato edilizio in genere.

Principalmente il prodotto offerto si sostanzia nella realizzazione, in appalto, dell'insieme di elementi in cemento armato precompresso necessari per la realizzazione di opere complesse dell'ingegneria quali edifici ed immobili per attività industriali, commerciali, agricole, di servizi ed usi abitativi.

L'attività svolta non si limita solo alla produzione presso il proprio stabilimento degli elementi necessari ma comprende il loro trasporto, il loro montaggio, l'impermeabilizzazione, la rifinitura nonché ogni altra opera complementare convenuta con il committente.

Costituisce, pertanto, un'attività mista sia di produzione industriale presso il proprio stabilimento che di realizzazione edilizia presso i cantieri ove i manufatti vengono assemblati per la realizzazione dell'opera edilizia.



Il Prodotto e il Mercato

Il Prodotto

L'azienda produce strutture, pannelli ed elementi di copertura in cemento armato prefabbricato destinati al mercato edilizio. Principalmente il prodotto offerto si sostanzia nella realizzazione, in appalto, dell'insieme di elementi in cemento armato precompresso necessari per la realizzazione di opere complesse dell'ingegneria.

L'attività non si limita solo alla produzione degli elementi necessari ma comprende il loro trasporto, montaggio, impermeabilizzazione e rifinitura.

Il Mercato

A causa dell'elevata incidenza dei costi di trasporto dei manufatti e organizzativi per la gestione dei cantieri, il mercato è circoscritto alla regione Abruzzo e a quelle limitrofe, con occasionali sconfinamenti in altre regioni confinanti.

La distribuzione delle vendite vede una concentrazione nelle Marche (57,8%) e in Abruzzo (30,9%), con quote minori in Lazio (4,1%), Umbria (2,3%) e altre regioni (4,9%).

IL PRODOTTO ED IL MERCATO

Il Prodotto.

L'azienda produce strutture, pannelli, ed elementi di copertura in cemento armato prefabbricato destinati al mercato edilizio in genere.

Principalmente il prodotto offerto si sostanzia nella realizzazione, in appalto, dell'insieme di elementi in cemento armato precompresso necessari per la realizzazione di opere complesse dell'ingegneria quali edifici ed immobili per attività industriali, commerciali, agricole, di servizi ed usi abitativi.

L'attività svolta non si limita solo alla produzione presso il proprio stabilimento degli elementi necessari ma comprende il loro trasporto, il loro montaggio, l'impermeabilizzazione, la rifinitura nonché ogni altra opera complementare convenuta con il committente.

Costituisce, pertanto, un'attività mista sia di produzione industriale presso il proprio stabilimento che di realizzazione edilizia presso i cantieri ove i manufatti vengono assemblati per la realizzazione dell'opera edilizia.

Il Mercato.

A causa dell'elevata incidenza dei costi di trasporto dei manufatti prodotti ed organizzativi per l'approntamento e la gestione dei cantieri, il mercato è, necessariamente, circoscritto alla regione Abruzzo ed a quelle limitrofe con occasionali sconfinamenti in altre confinanti.

A dimostrazione di quanto sopra vale a riportare l'analisi delle vendite conseguite nell'esercizio 2002:

Regione	Commercio	Industria	Altri	Totale	%
Abruzzo	4.702.355	1.567.091	925.841	7.195.287	30,9
Marche	11.945.967	1.381.084	116.383	13.443.434	57,8
Lazio	779.850	160.102	-	939.952	4,10
Umbria	361.520	144.608	30.987	537.115	2,30
Altre Regioni	-	1.150.617	-	1.150.617	4,90
	17.789.692	4.403.502	1.073.211	23.266.405	100,00

CRITERI DI STIMA SEGUITI

Occorre innanzitutto premettere che l'operazione di conferimento, malgrado non venga disciplinato dal Codice Civile, trova regolamentazione negli artt. 2342 e 2343 del Codice Civile.

Essa costituisce un caso particolare di cessione di azienda o di ramo di essa effettuato in tale caso da una società di capitali a favore di un'altra società di capitali, in questo caso, da costituirsi.

Trattandosi di conferimento in società di capitali, ai sensi dell'art. 2343 del Codice Civile è necessaria la presente perizia, richiesta dal legislatore per la tutela dei terzi, al fine di evitare la sopravvalutazione del capitale dal quale potrebbe derivare danno per il creditore sociale che nel patrimonio ha garanzia del proprio soddisfacimento.

Nella prospettata operazione di scorporo, per cui la presente Perizia ha la finalità di determinarne la congruità dei valori concordati dalle parti, la società conferente conserverà la sua individualità, enucleando il complesso industriale esercitato in OMISSIS di OMISSIS che, per espressa delibera assunta dall'assemblea dei Soci in data 20 Febbraio 2003, è costituito da:

Valori Attivi:

- tutti gli immobili, le costruzioni leggere ed i beni materiali (impianti, macchinari, attrezzature, autocarri, automezzi, mezzi interni di trasporto, macchine elettroniche, mobili ed arredi, macchine per l'ufficio) afferenti l'azienda industriale;
- tutti i beni immateriali suscettibili di conferimento posseduti (brevetti, licenze, iscrizioni etc.);
- i valori delle materie prime costituenti il magazzino;
- le commesse in corso di esecuzione (al netto delle anticipazioni percepite) con esclusione di alcune che, in contraddittorio tra le parti, sono state escluse dallo scorporo;
- l'avviamento.

Valori Passivi:

- i debiti intrattenuti nei confronti dei dipendenti per le retribuzioni e per il trattamento di fine rapporto maturati;
- i debiti esistenti nei confronti degli Istituti per la previdenza e l'assicurazione dei lavoratori dipendenti.

Sono escluse dal conferimento tutte le altre attività quali attività finanziarie, depositi presso gli Istituti di credito, crediti verso Clienti e verso altri, nonché le restanti passività quali debiti verso istituti di credito, debiti verso fornitori, l'Erario, verso la società controllante, mutui passivi sofferti verso finanziatori e diversi.

Posto quanto sopra, i criteri di valutazione del patrimonio sociale in sede di conferimento, ancorché non fissati dal Codice Civile, dovranno necessariamente tenere conto del rapporto che si genera tra conferente e conferitaria, il quale richiede che il valore da attribuire all'azienda conferita sia un valore di scambio dell'azienda in esercizio, poiché il conferimento è assimilabile ad una cessione di azienda. Tale valutazione soddisfa l'art. 2343 che richiede un valore obiettivo, congruo e prudente, che tuteli le aspettative dei terzi creditori e dei soci della società conferitaria.

Considerato l'entità del tutto rilevante dell'operazione il sottoscritto Perito ha ritenuto di dover adottare ben due distinti metodi di valutazione al fine di ridurre al massimo le possibilità di incorrere in errori di valutazioni.

Difatti, da un lato è stato adottato il *metodo patrimoniale misto con separata valutazione dell'avviamento* e ciò anche al fine di adempiere alle prescrizioni imposte dall'art. 2343 del Codice Civile ove si dispone che la relazione giurata "...deve contenere la descrizione dei beni o dei crediti conferiti, il valore a ciascuno di essi attribuito, i criteri di valutazione seguiti...".

Dall'altro, al fine di confortare le conclusioni cui il sottoscritto era pervenuto, ha ritenuto utile verificare le valutazioni scaturite dall'adozione del metodo patrimoniale misto con separata valutazione dell'avviamento utilizzando il *metodo reddituale* che costituisce il metodo maggiormente utilizzato nella pratica professionale per la valutazione di complessi aziendali in fase di cessione o, come in questo caso, di conferimento.

Metodologia di Valutazione

Metodo Patrimoniale Misto

Considera l'azienda come un insieme di attività e passività, con separata valutazione dell'avviamento. Determina il patrimonio netto contabile e lo integra con la valutazione dei beni intangibili e dell'avviamento.

Metodo Reddituale

Valuta l'azienda in base alla sua capacità di generare redditi futuri. Il valore è determinato attualizzando i risultati economici attesi, esprimendo così il capitale economico dell'impresa.

Approccio Prudenziale

La perizia segue criteri prudenziali per evitare sopravvalutazioni del patrimonio netto aziendale, in linea con le finalità dell'art. 2343 c.c. di tutela dei terzi.

Criteri di Stima Seguiti

Immobilizzazioni Materiali

Valutate in funzione della complementarità al ciclo produttivo, comparando valori originari ai valori di sostituzione

Beni Intangibili e Avviamento

Stimati in relazione alla capacità di generare redditi futuri



Esistenze di Magazzino

Quantificate in base alla reale esistenza fisica e valutate ai prezzi di sostituzione

Commesse in Corso

Valutate in base allo stato di avanzamento lavori al netto delle anticipazioni percepite

Riguardo ai criteri di stima seguiti ai fini del compimento del mandato ricevuto, il sottoscritto, aderendo al consolidato orientamento sia della dottrina che della giurisprudenza, si è attenuto a “criteri prudenziali” al fine di evitare la sopravvalutazione del patrimonio netto aziendale. Pertanto riferisce di aver proceduto nelle valutazioni nel modo che segue.

Metodo Patrimoniale Misto (con separata valutazione dell'avviamento).

Tale metodo considera l'azienda come un insieme di attività e passività delle quali il patrimonio netto ne significa contabilmente la somma algebrica.

Il patrimonio netto così determinato è, pertanto, quello contabile, risultato pertanto dalla estrapolazione dei dati quantitativi delle attività e passività rilevate dalle scritture contabili alle quali vengono effettuate le necessarie valutazioni.

Altre vengono presi in considerazione:

- i cosiddetti “beni intangibili”, in quanto potenzialmente generatori di reddito, quali gli eventuali marchi, i brevetti, i know-hows, che non trovano rappresentazione contabile ma che risultano ben presenti e costituiscono, spesso, la chiave del successo delle imprese;
- l'avviamento, quale stima della redditività prospettica che l'azienda oggetto di valutazione è in grado di produrre.

Pertanto, con riferimento ai vari cespiti oggetto dello scorporo ed oggetto di valutazione si è proceduto nel modo seguente.

Tra i valori attivi:

Immobilizzazioni Materiali.

Le Immobilizzazioni Materiali sono state valutate in funzione della loro complementarità al ciclo produttivo comparando i valori originari di acquisto ai valori di sostituzione in riferimento ai medesimi cespiti acquisibili sul mercato nello stato di fatto e di efficienza in cui sono stati rinvenuti.

Esistenze di Magazzino.

Il magazzino è stato quantificato in base alla reale esistenza fisica giacente alla data del 31 dicembre 2002 e valutato ai prezzi di sostituzione, tenendo anche conto di una prudente percentuale di abbattimento in considerazione di merci obsolete o difettate.

Commesse in corso di esecuzione.

Sono state valutate in base allo stato di avanzamento lavori registrato alla data di riferimento della presente perizia al netto delle anticipazioni percepite.

Beni Intangibili.

Sulla base di una stima prudente in relazione alla possibilità futura di incidere nella produzione di redditi futuri de beni immateriali di cui l'azienda è in possesso.

Avviamento.

E' stato determinato secondo i criteri generalmente adottati dalla prassi professionale ed in ossequio alle prescrizioni della dottrina aziendalistica.

Debiti verso Dipendenti ed Enti Previdenziali.

Sono stati valutati al loro valore nominale di estinzione.

Metodo Patrimoniale Misto



Definizione

Considera l'azienda come un insieme di attività e passività delle quali il patrimonio netto rappresenta contabilmente la somma algebrica.



Elementi Considerati

Oltre ai valori contabili, vengono valutati i beni intangibili (marchi, brevetti, know-how) e l'avviamento come stima della redditività prospettica.



Approccio

Valutazione analitica di ogni elemento patrimoniale attivo e passivo, con rettifiche per esprimere il valore corrente dei beni.



Metodo Reddituale



Analisi Storica

Esame dei bilanci degli ultimi 7 anni



Normalizzazione

Depurazione da componenti straordinarie



Proiezione

Stima dei redditi futuri attesi



Attualizzazione

Calcolo del valore attuale dei flussi

Il metodo reddituale rientra nel più ampio approccio dei "metodi fondati sui flussi" e si basa sul principio che "l'azienda acquisisce valore in virtù della sua capacità di generare reddito". La sua diffusione pratica è notevole, soprattutto nei casi di cessione di azienda dove l'interesse delle parti è valutare la potenzialità reddituale.

Attività: Immobilizzazioni Immateriali

€500K

Beni Intangibili

Marchi, brevetti e know-how

€2.75M

Avviamento

Capacità di generare redditi futuri

€3.25M

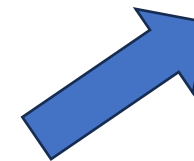
Totale

Valore complessivo delle immobilizzazioni immateriali

STATO PATRIMONIALE AL 31 DICEMBRE 2002 (VALORI ESPRESSI IN UNITÀ DI EURO)			
ATTIVO			
	Valori Contabili al 31.12.2002	Beni in Conferimento	Valutazione Peritale
B)	IMMOBILIZZAZIONI		
I-	IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI		
1.	Costi di Impianto ed Ampliamento	3.295	
3.	Diritti di utilizzo opere dell'ingegno	2.895	-
4.	Beni immateriali:	-	-
	- Beni Intangibili	-	500.000
	- Avviamento	-	2.750.000
	Totale Immobilizzazioni Immateriali	6.190	3.250.000
II-	IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI		
1.	Terreni e Fabbricati:		
	- Terreni e Fabbricati industriali	4.734.890	4.734.890
	- Fabbricati civili	151.425	-
	- Immobili commerciali	1.796.272	-
2.	Impianti e Macchinario	707.196	707.196
3.	Attrezzature industriali	35.239	35.239
4.	Altri beni:		
	- Costruzioni leggere	-	2.325
	- Mobili, Arredi e Macchine Ufficio	7.621	8.034
	- Macchine elettroniche	30.777	14.983
	- Automezzi e Mezzi di trasporto interni	784.893	1.063.895

La Relazione Giurata di stima ex articolo 2343 del Codice Civile

Il perito procede alla rideterminazione dei valori correnti, **generalmente li accosta ai valori contabili per evidenziare eventuali differenze.**



Valutazione dell'Avviamento

Bilancio chiuso al 31.12.2002	€ 264.374
Bilancio chiuso al 31.12.2001	€ 1.945.086
Bilancio chiuso al 31.12.2000	€ 1.517.390
Bilancio chiuso al 31.12.1999	€ -1.490.462
Bilancio chiuso al 31.12.1998	€ 491.873
Arrotondamento	€ 21.739
Totale	€ 2.750.000

Operazione di conferimento

Coinvolge Meliorbanca SpA e Danesi Investimenti SpA, che concordano (con l'organo amministrativo) un valore aziendale di **9.000.000 €**.

Avviamento: calcolato come differenza tra il valore di conferimento e la somma dei beni materiali e immateriali.

Valore dell'avviamento

- Metodologia basata su prassi professionale consolidata e ritenuta rigorosa (adottando criteri riconosciuti, come quelli Mediobanca).
- Confrontando i risultati economici degli ultimi 5 esercizi (1998-2002), per un totale di **2.750.000 €**, si ottiene un valore in linea con l'avviamento stimato.

Beni immateriali (intangibile)

Valutati a **600.000 €**; sommando altre componenti immateriali si giunge a un totale di **3.350.000 €**.

In sintesi

- **Totale stima aziendale:** 9.000.000 €
- **Avviamento:** differenza tra valore di conferimento e beni (materiali + immateriali)
- **Verifica empirica:** redditi degli ultimi 5 anni = 2.750.000 € (coerenti con l'avviamento)
- **Beni immateriali totali:** 3.350.000 €

AVVIAMENTO	Euro	2.750.000
------------	------	-----------

Dalla documentazione esaminata è risultato che le altre parti interessate all'operazione di conferimento (Meliorbanca Spa e Danesi Investimenti Spa) hanno concordato con l'organo amministrativo della società peritata la stima del compendio aziendale in oggetto in Euro 9.000.000: pertanto la differenza tra i valori patrimoniali materiali ed immateriali sopra stimati ed il valore di conferimento costituisce senz'altro l'avviamento attribuito.

Alla determinazione del valore dell'azienda si perverrà, come precisato in premessa, anche attraverso il metodo reddituale che adotta ben altri e sofisticati metodi di valutazione.

Giova, in questo caso, prendere atto che il valore dell'avviamento trova riscontro con la somma dei risultati economici prodotti nell'ultimo quinquennio come dal prospetto che si riporta che, per prassi professionale consolidata, costituisce un modo empirico di determinazione abbastanza soddisfacente.

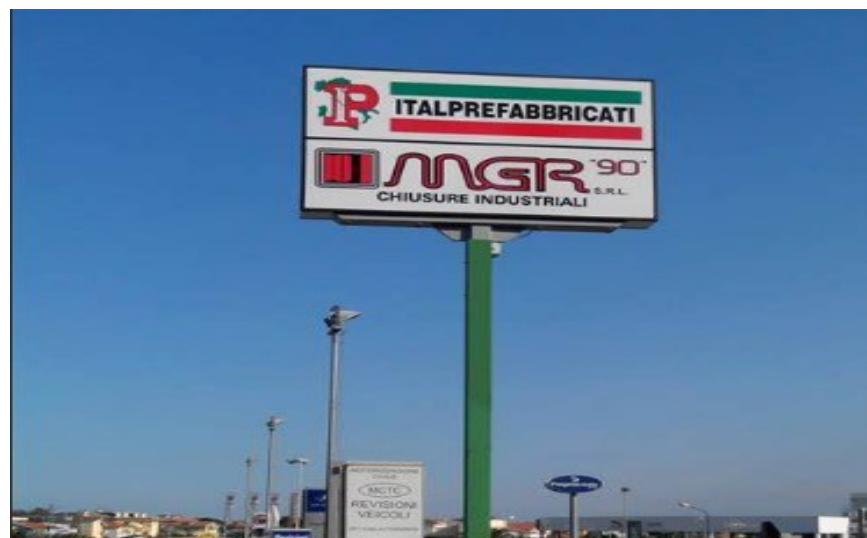
Annualità:		Risultato
Bilancio chiuso al 31.12.2002	Euro	264.374
Bilancio chiuso al 31.12.2001	Euro	1.945.086
Bilancio chiuso al 31.12.2000	Euro	1.517.390
Bilancio chiuso al 31.12.1999	Euro	- 1.490.462
Bilancio chiuso al 31.12.1998	Euro	491.873
Arrotondamento	Euro	21.739
Totale	Euro	2.750.000

Occorre ricordare, inoltre, che in separata sede il sottoscritto ha valutato i beni immateriali, cosiddetti intangibili, per Euro 600.000: ciò comporta una valutazione complessiva dei beni immateriali in Euro 3.350.000 che il sottoscritto ritiene ragionevole sulla base della documentazione acquisita e delle verifiche effettuate.

BENI INTANGIBILI	Euro	500.000
------------------	------	---------

Il perito ha validato il valore dell'avviamento valutando attentamente una serie di circostanze

Beni Intangibili: Marchio d'Impresa



Descrizione del Marchio

La società possiede un marchio aziendale costituito da un rettangolo con all'interno la raffigurazione del territorio nazionale sopra il quale si staglia una grossa "P" con all'interno una "I", entrambe maiuscole, lungo la quale appare la scritta "ITALPREFABBRICATI".



Registrazione

Il marchio è stato originariamente depositato in data 23 ottobre 1987 ed è stato rinnovato con domanda depositata presso l'U.P.I.C.A., con il nr. 000062 del 21 ottobre 1997. La registrazione ha validità di 10 anni.



Utilizzo

La registrazione è stata effettuata per contraddistinguere i prodotti "manufatti prefabbricati in cemento c.v.a. e c.v.p." di produzione aziendale.

Beni Intangibili: Brevetti e Know-How

Brevetti per Invenzione Industriale

- Brevetto n. 1214365 rilasciato il 10 gennaio 1990 per "elementi da assemblarsi per la formazione di una rampa con parapetto"
- Brevetto n. 1230124 rilasciato il 7 ottobre 1991 per "elementi di copertura strutturale di edifici"

La produzione degli elementi coperti dalle privative accennate è stata molto sporadica e, negli ultimi anni, del tutto abbandonata.

Know-How della Forza Lavoro

L'azienda opera sul mercato da oltre 40 anni: nel corso di tale periodo ha saputo costantemente adeguarsi al mercato ed acquisire ogni esperienza produttiva.

Nell'organico aziendale è presente, in ciascun reparto, personale con esperienza in grado di assicurare alle proprie funzioni un apporto qualitativo elevato e di garanzia delle attività aziendali.



Beni Intangibili: Certificazioni e Autorizzazioni



Autorizzazione al Trasporto

Autorizzazione n.
GA7D7/TE000094 per il
trasporto di merci in conto
terzi, rilasciata dall'Ufficio
Provinciale della
Motorizzazione.



Certificazione di Qualità

Certificati di conformità alle
norme UNI EN ISO 9001 per la
progettazione di componenti
strutturali prefabbricati in
calcestruzzo.



Attestazione per Lavori Pubblici

Certificato di Attestazione n. 32/19/00 per la qualificazione all'esecuzione
di lavori pubblici, rilasciato dalla SOANC.





Attività: Immobilizzazioni Materiali

€4.49M

Immobili Industriali

Stabilimento produttivo e uffici

€0.98M

Impianti e Macchinari

Attrezzature per la produzione

€1.12M

Altri Beni

Mezzi di trasporto, mobili e arredi

Ogni bene materiale oggetto del conferimento è stato valutato attentamente con riguardo alla sua attitudine funzionale nel complesso dell'organizzazione dell'azienda ed alla sua sostituibilità con altri beni presenti sul mercato. Il perito ha operato con estrema cautela, assicurandosi che i valori espressi non siano superiori ai prezzi di sostituzione acquisibili sul mercato.



Valutazione degli Immobili Industriali

Metodologia di Valutazione

Il perito ha applicato il metodo di stima "sintetico-comparativo", che esprime il valore corrente di ciascun immobile in base ad una scala di beni analoghi, utilizzando prezzi di riferimento attendibili e confrontabili.

Procedura di Analisi

Individuazione degli atti di provenienza, verifica dell'esistenza del diritto di proprietà attraverso visure presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, accertamento della libera disponibilità dei beni.

Elementi Considerati

Stato di conservazione, struttura, anno di costruzione, caratteristiche architettoniche, grado di rifinitura, disponibilità dei locali e ubicazione.



Descrizione del Complesso Immobiliare

Caratteristiche Generali

Il complesso immobiliare si estende su una superficie complessiva di 85.524 mq, di cui 28.612 mq di superficie coperta e 56.912 mq di superficie scoperta. L'intero complesso è stato realizzato in tempi diversi e successivi.

Composizione

- 4 capannoni principali
- 2 edifici a servizio dei capannoni
- 1 palazzina per uffici
- 1 palazzina per archivio e abitazione del custode
- Strutture accessorie (rimessa, cabina ENEL, rampa di carico)

Considerazioni Valutative

Gran parte delle coperture è realizzata con lastre di cemento amianto che dovranno essere smantellate o incapsulate. Gli immobili, a causa della specifica destinazione produttiva, non possono essere utilizzati per attività diverse senza rilevanti spese di adattamento.



Vista aerea del complesso immobiliare industriale oggetto della valutazione.

Attivo Circolante: Esistenze di Magazzino

Metodologia di Valutazione

Data la specificità dell'attività svolta, il magazzino è costituito da materie prime, semilavorati, materie sussidiarie e di consumo, oltre alle commesse in corso di esecuzione. In regimi normali del ciclo produttivo non vengono prodotti articoli in attesa di essere collocati sul mercato, in quanto ogni commessa richiede prodotti specifici.

La valutazione è stata effettuata attraverso l'inventariazione fisica delle materie prime, la ricostruzione delle giacenze e la valorizzazione in base ai valori di sostituzione al netto degli sconti mediamente ottenibili.



Il magazzino comprende diverse categorie di materiali necessari per la produzione, tra cui cemento, ferro, inerti, profili, rete elettrosaldata, trefolo, polistirolo, profili vari, boccole, barre filettate, graniglie di vari colori, disarmanti, guaine, distanziatori e tubi PVC di varie dimensioni.



Commesse in Corso di Esecuzione



Rilevazione

Basata sulle scritture ausiliarie di magazzino tenute a norma dell'art. 14 D.P.R. 600/1973



Verifica

Esame dei contratti, della corrispondenza e degli eventuali atti integrativi



Avanzamento

Controllo dello stato di avanzamento in base a rapporti di produzione e documenti di trasporto

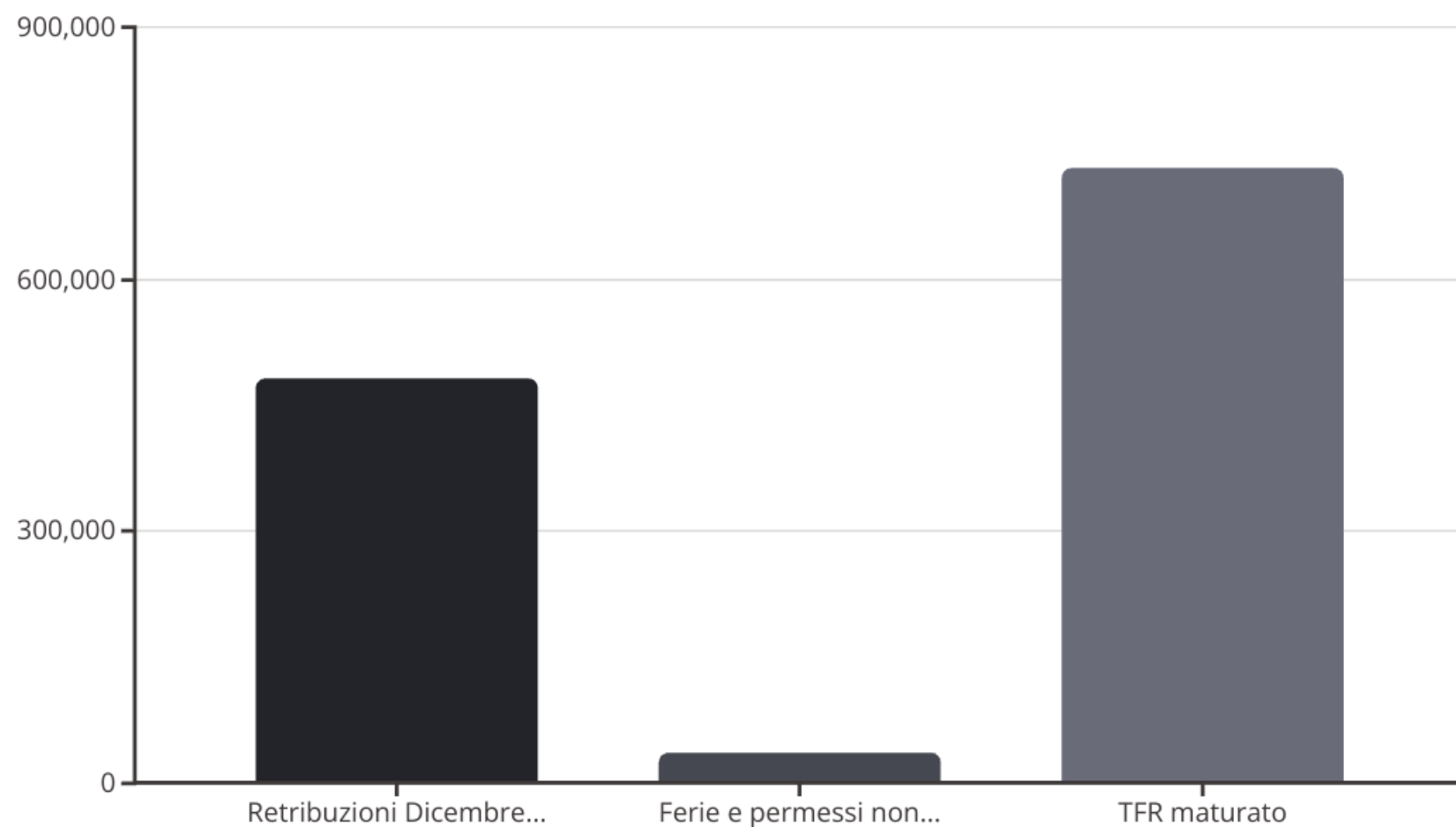


Valorizzazione

Al netto delle anticipazioni percepite, escludendo commesse problematiche o non cedibili

Le commesse in corso di esecuzione sono state valorizzate procedendo attraverso un'attenta analisi documentale. Per espressa pattuizione delle parti, alcune commesse sono state escluse dal conferimento in quanto presentavano problemi di vario ordine, erano state ultimate o perché i relativi contratti non erano cedibili.

Passività: Debiti verso Dipendenti



I debiti esistenti nei confronti dei dipendenti alla data del 31/12/2002 in forza del rapporto di lavoro subordinato sono stati attentamente verificati. La valutazione, effettuata dopo attenta visione del libro paga e del libro matricola, non ha rilevato discordanze con i prospetti esibiti dalla società.

L'azienda è nel pieno rispetto del vigente C.C.N.L. di categoria, ossia il contratto previsto per aziende del settore terziario e del commercio. Gli importi indicati costituiscono le reali competenze vantate dal personale dipendente.



Valutazione con il Metodo Reddituale

Analisi dei Bilanci Storici

Esame dei conti economici desunti dai bilanci regolarmente approvati per il periodo 1996-2002

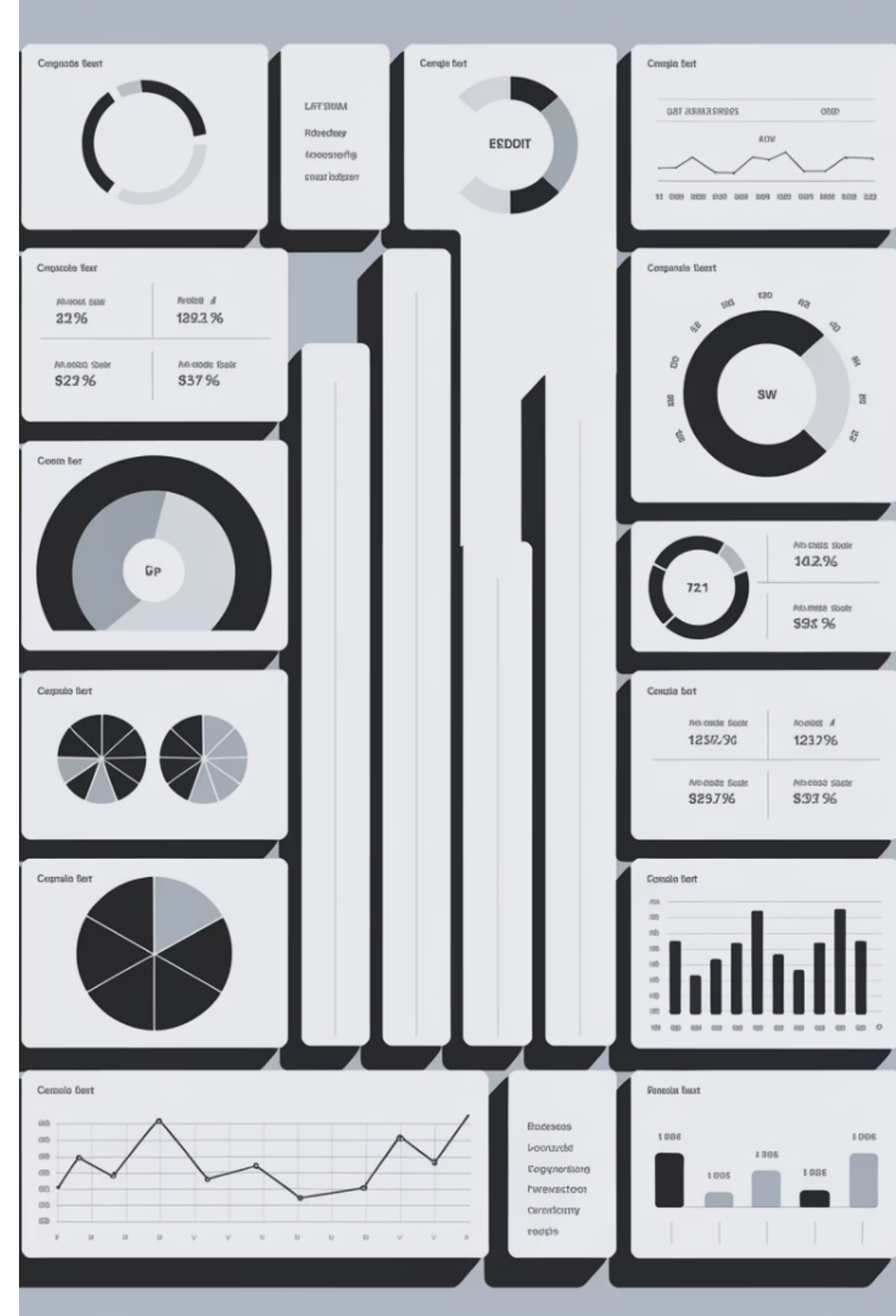
Proiezioni Future

Analisi del budget triennale 2003-2005 fornito dalla società

Normalizzazione dei Redditi

Eliminazione delle componenti straordinarie e adeguamento ai valori monetari attuali

L'analisi della determinazione dell'azienda oggetto del conferimento è stata verificata anche secondo il metodo reddituale, che ha portato a risultati simili al metodo patrimoniale, pervenendo ad una determinazione del complesso aziendale in Euro 9.086.133.





Normalizzazione dei Redditi Storici

—

Eliminazioni

Proventi e oneri da immobili non conferiti, plusvalenze, contributi, compensi straordinari

+

Aggiunte

Ammortamenti e oneri relativi a immobili esclusi, oneri straordinari, compensi amministratori

$\frac{-+}{\times=}$

Adeguamento Monetario

Rivalutazione in base agli indici di inflazione del periodo

$\lfloor \cdot \rfloor$

Risultato

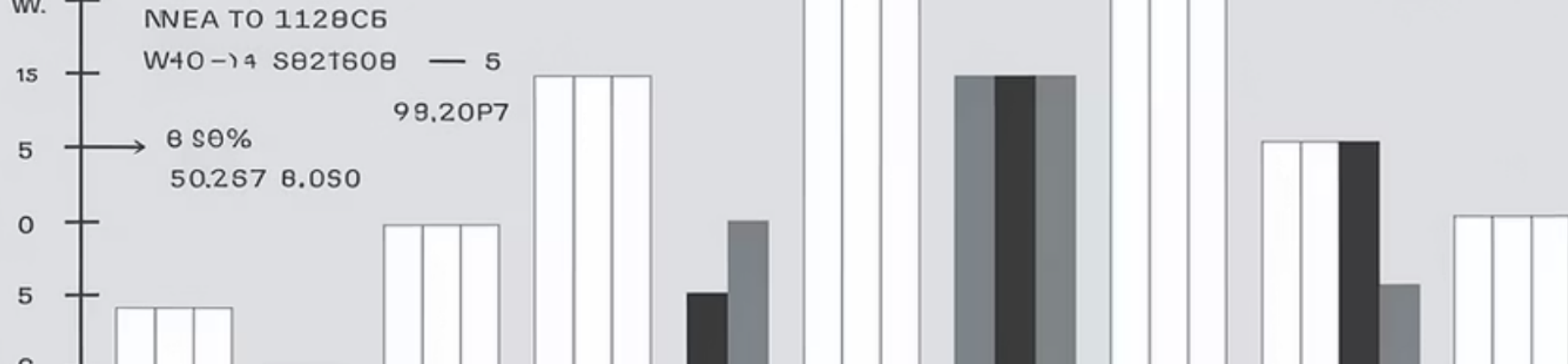
Redditi normalizzati e attualizzati per ciascun anno del periodo analizzato



Normalizzazione dei Redditi Previsionali

Descrizione	2003 (€)	2004 (€)	2005 (€)
Utile dell'esercizio	1.545.500	1.854.000	2.323.600
Variazioni in diminuzione	271.612	151.853	120.065
Variazioni in aumento	104.394	101.734	97.077
Reddito normalizzato	1.378.282	1.803.881	2.300.612
Adeguamento monetario	-37.541	-91.932	-167.849
Reddito attualizzato	1.340.741	1.711.949	2.132.763

I redditi previsionali del triennio 2003-2005 sono stati elaborati eliminando le componenti straordinarie o non afferenti la gestione caratteristica e adeguando i valori in base al tasso dell'inflazione presunta per l'anno corrente (2,6%).



Calcolo del Valore con il Metodo Reddituale

Formula Applicata

$$V = R / i$$

Dove:

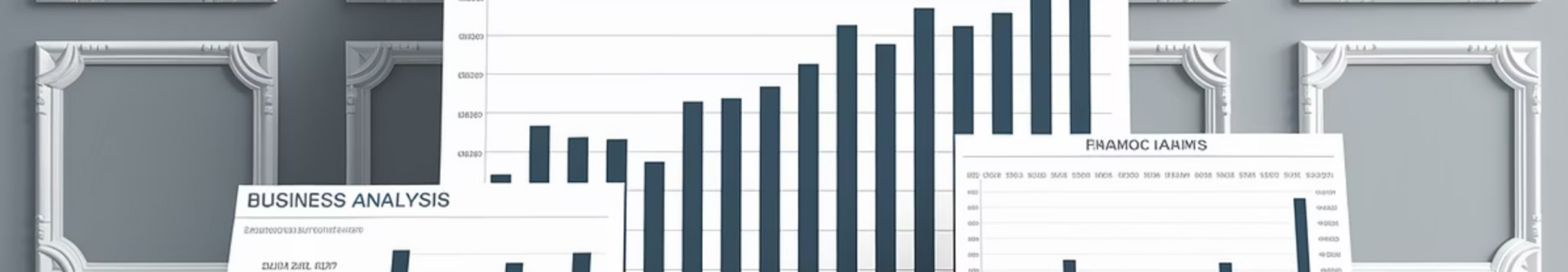
- V = Valore dell'azienda
- R = Reddito medio prospettico
- i = Tasso di valutazione

Il procedimento è applicabile in caso di azienda con durata illimitata che, nel caso in esame, essendo la durata della società prevista sino al 2050, comporta un margine di differenza minimo con la formula più appropriata per durate limitate.

Tasso di Capitalizzazione

Il perito ha utilizzato un tasso del 7,5%, ritenuto attendibile in considerazione del consolidato business dell'azienda, presente sul mercato da oltre 40 anni, delle sue future prospettive e dell'attuale fase calante dei tassi di interesse sul mercato finanziario.

Tale tasso valorizza al meglio l'azienda peritata in quanto è posto al di sotto del campo di valori (6%-10%) ritenuto applicabile dalla dottrina per le imprese industriali.



Riepilogo della Valutazione

€9.85M

Attività

Immobilizzazioni e attivo circolante

€1.47M

Passività

TFR e debiti verso dipendenti ed enti

€9.11M

Patrimonio Netto

Valore netto di perizia

A conclusione della perizia e dopo un'attenta valutazione di tutte le componenti patrimoniali, attive e passive, il perito ha determinato che, con riferimento alla data del 31 dicembre 2002, l'azienda industriale esercitata dalla società aveva un patrimonio netto di conferimento stimabile in Euro 9.108.571.

Tale valore è stato determinato dalla differenza aritmetica tra il totale delle Attività (€11.309.931) e delle Passività (€2.201.360) come descritte e riportate nel riepilogo.



Conclusioni della Perizia

Valore Determinato

Il valore del complesso aziendale alla data del 31 dicembre 2002, corrispondente alla differenza tra le Attività e le Passività, risulta pari ad Euro 9.108.571.

Congruità del Valore

Il perito ritiene che il valore determinato sia congruo e cautelativo in relazione alle finalità di cui all'articolo 2343 del Codice Civile.

Garanzia Patrimoniale

La valutazione è stata effettuata con la serena coscienza di aver operato secondo giustizia, tenendo presenti le finalità perseguite dalla legge intese ad assicurare la garanzia patrimoniale della società di fronte ai terzi.

Verbale di Giuramento della Perizia

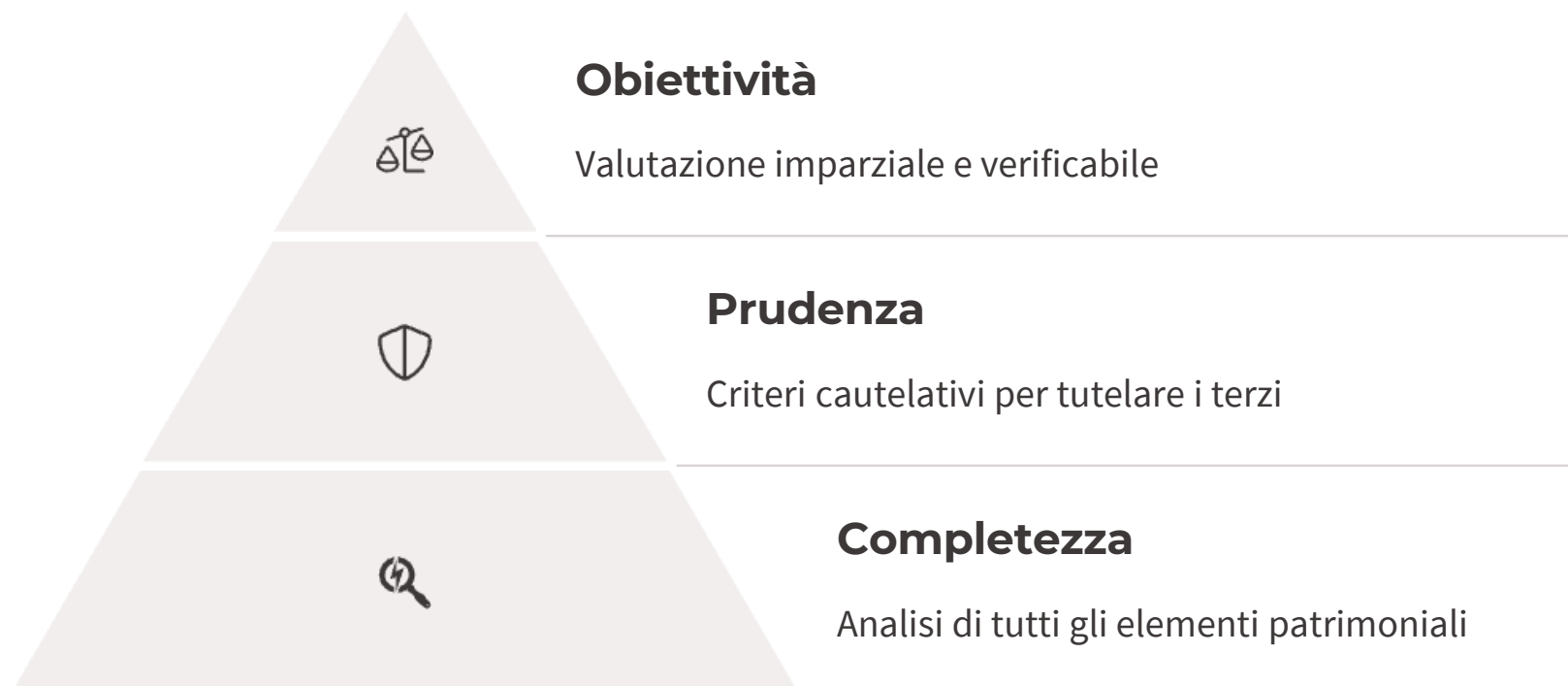
"Giuro di aver bene e fedelmente proceduto alle operazioni peritali al solo scopo di far conoscere la verità al Giudice"

L'anno duemilatre (2003) il giorno dieci (10) del mese di Marzo (03), è comparso il Dr. Alfonso Di Sabatino - Dottore Commercialista e Revisore Contabile, il quale, nominato dal Sig. Presidente del Tribunale con Decreto del 18 febbraio 2003, ha esibito la Relazione peritale di stima ex articolo 2343 del Codice Civile della Società per Azioni, composta da n.º 80 fogli, chiedendo di poterla asseverare a giuramento.

Ammonito ai sensi di legge, il comparente ha prestato giuramento ripetendo la formula sopra riportata.



Aspetti Chiave della Valutazione



La perizia di stima ai sensi dell'art. 2343 c.c. rappresenta un momento fondamentale nel processo di conferimento di beni in natura in una società. La sua corretta esecuzione garantisce la tutela dei terzi e la solidità patrimoniale della società conferitaria.

Il perito ha operato con rigore metodologico, applicando criteri prudenziali e verificando analiticamente ogni elemento patrimoniale, al fine di determinare un valore obiettivo, congruo e prudente che tuteli le aspettative dei soci della società conferitaria.

ATTIVITA'			
Immobilizzazioni:			
Immobilizzazioni Immateriali	Euro	3.250.000	
Immobilizzazioni Materiali	Euro	6.591.612	
Crediti immobilizzati		10.893	9.852.505
Esistenze di Magazzino	Euro		1.457.426
Totale Attività			11.309.931

PASSIVITA' E NETTO			
Patrimonio Netto			
Valore Netto di Perizia	Euro		9.108.571
Fondo TFR Dipendenti			732.366
Debiti:			
Debiti verso Dipendenti	Euro	519.020	
Debiti verso Enti Previdenziali	Euro	949.974	1.468.994
Totale			11.309.931

Si ritiene, pertanto, che il valore determinato sia congruo e cautelativo in relazione al disposto di cui all'articolo 2343 del Codice Civile.

Il dato di cui sopra rappresenta la conclusione finale cui il sottoscritto è pervenuto con la serena coscienza di aver operato secondo giustizia tenendo presenti le finalità perseguite dalla legge intese ad assicurare la garanzia patrimoniale della società di fronte ai terzi.

Pertanto sulla base di quanto si è avuto modo di esporre con la presente, il sottoscritto Perito dichiara che il valore del complesso sociale alla data del 31 dicembre 2002, corrispondente alla differenza tra le Attività e le Passività, risulta pari ad Euro 9.108.571.

OMISSIS, li 10 Marzo 2003.

IL PERITO
Dr. Alfonso Di Sabatino

VERBALE DI GIURAMENTO DELLA PERIZIA

L'anno duemilatre (2003) il giorno dieci (10) del mese di Marzo (03) alle ore _____ presso la Cancelleria

avanti al sottoscritto _____ è comparso il Dr. Alfonso Di Sabatino – Dottore Commercialista e Revisore Contabile - nato a OMISSIS il 28 Dicembre 1973 ed ivi residente in Via Dei Tribunali n.°9, il quale, nominato dal Sig. Presidente del Tribunale di OMISSIS con Decreto del 18 febbraio 2003, esibisce la Relazione peritale di stima ex articolo 2343 del Codice Civile della Società per Azioni "OMISSIS Spa" avente sede legale in OMISSIS (Te) – località OMISSIS – Contrada Stracca, composta da n.° 80 fogli, compreso il presente Verbale, chiedendo di poterla asseverare a giuramento.

Ammonito ai sensi di legge il comparente presta giuramento ripetendo in piedi a capo scoperto la seguente formula:
"Giuro di aver bene e fedelmente proceduto alle operazioni peritali al solo scopo di far conoscere la verità al Giudice".
Letto, confermato e sottoscritto.

Dr. Alfonso Di Sabatino
DOTTORE COMMERCIALISTA

Implicazioni Pratiche della Perizia

Validità Legale

Documento con valore giuridico a seguito del giuramento

Responsabilità del Perito

Obbligo di diligenza professionale nella valutazione



Tutela dei Terzi

Garanzia dell'effettività del capitale sociale

Base per il Conferimento

Fondamento per l'operazione societaria

La perizia giurata costituisce un elemento essenziale per il conferimento di beni in natura in società di capitali. Essa garantisce che il valore attribuito ai beni conferiti sia effettivo, tutelando così l'integrità del capitale sociale e gli interessi dei creditori e dei terzi che entrano in rapporto con la società.



Grazie per l'Attenzione



Questa presentazione ha illustrato un caso pratico di perizia di stima ai sensi dell'art. 2343 c.c., evidenziando le metodologie, i criteri e le procedure utilizzate nella pratica professionale per la valutazione di un'azienda industriale nel contesto di un'operazione di conferimento.

Prof. Alfonso Di Sabatino Martina