

Prof. Alfonso Di Sabatino Martina

# Strategia e Valutazione

CASI PRATICI – STIMA CRITERIO PATRIMONIALE  
– LEZIONE 15 DEL 31.03.23



# Valutazione

## Finalità

In questo caso affronteremo la perizia di stima ai sensi dell'art. 2343 cc

**Art. 2343.**

**(Stima dei conferimenti in natura).**

**Chi conferisce beni in natura deve presentare la relazione giurata di un esperto designato dal presidente del tribunale, contenente la descrizione dei beni conferiti, il valore a ciascuno di essi attribuito ed i criteri di valutazione seguiti. La relazione deve essere allegata all'atto costitutivo.**

**Gli amministratori e i sindaci devono, nel termine di sei mesi dalla costituzione della società, controllare le valutazioni contenute nella relazione indicata nel comma precedente e, se sussistono fondati motivi, devono procedere alla revisione della stima. Fino a quando le valutazioni non sono state controllate, le azioni corrispondenti ai conferimenti in natura sono inalienabili e devono restare depositate presso la società'.**

**Se risulta che il valore dei beni conferiti era inferiore di oltre un quinto a quello per cui avvenne il conferimento, la società' deve proporzionalmente ridurre il capitale sociale, annullando le azioni che risultano scoperte. Tuttavia il socio conferente può versare la differenza in danaro o recedere dalla società'.**



# PREMESSA

## FRONTESPIZIO

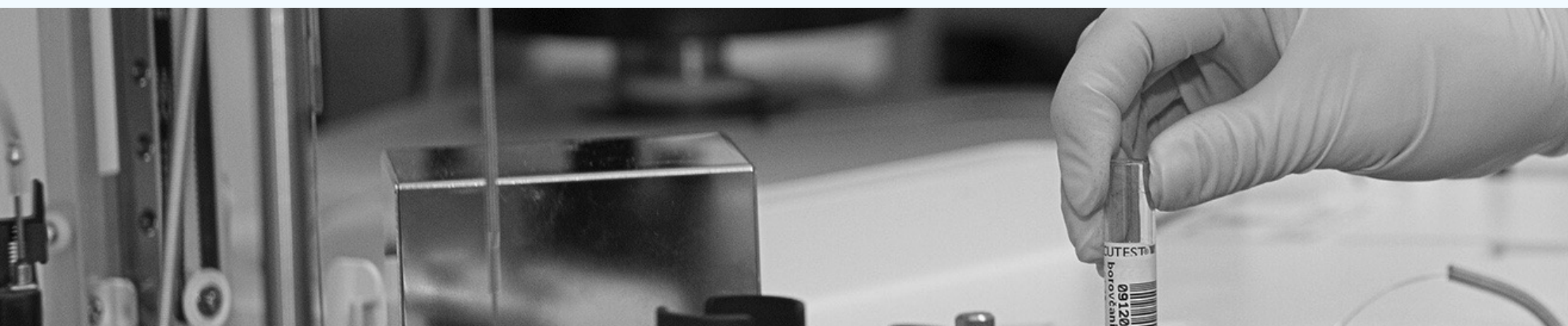
La perizia di stima redatta con le finalità di cui all'art. 2343 cc riporta le informazioni relative al Tribunale (competente il tribunale nella cui circoscrizione ha la sede l'impresa costituenda (o conferitaria), nonché l'indicazione della finalità e l'indicazione del perito perito.

**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*



# PREMESSA

Normalmente il perito fornisce, in premessa, indicazioni sull'incarico ricevuto:

- motivi dell'incarico
- indicazione di eventuali provvedimenti;
- altre indicazioni utili a fornire una sintesi sulle operazioni peritali che verranno esposte



Il sottoscritto Dr. Alfonso Di Sabatino, iscritto all'Ordine dei Dottori Commercialisti della Provincia di OMISSIS, al n.° 271 d'ordine, professionista con studio in OMISSIS, Via Dei Tribunali n.° 9, riferisce quanto segue.

L'organo amministrativo della società per azioni "OMISSIS S.P.A.", in persona del suo legale rappresentante Geom. Alfonso \*\*\*\*\*, inoltrava in data 10 febbraio 2003 all'Ill.mo Signor Presidente del Tribunale di OMISSIS ricorso ex art. 2343 del Codice Civile, per la designazione dell'Esperto per la stima, con relazione giurata, del complesso aziendale esercitato in OMISSIS, in Zona Industriale della Contrada Stracca, al fine di procedere al conferimento in società per azioni da costituire.

Con provvedimento in data 18 febbraio 2003 l'Ill.mo Signor Presidente del Tribunale di OMISSIS ha designato il sottoscritto quale esperto per la stima e la valutazione del patrimonio dell'azienda esercitata società istante.

L'assemblea della società, convocata al fine di deliberare sul suddetto conferimento, ratificava la nomina il successivo 20 febbraio 2003.

In adempimento all'incarico conferito, il sottoscritto prendeva i necessari contatti con i vari responsabili dei reparti ed uffici al fine di programmare e predisporre la raccolta della documentazione e delle informazioni necessarie ai fini dello svolgimento dell'incarico ricevuto.

Precisamente, il lavoro peritale si svolgeva nel modo che segue:

- a) Esame della documentazione inerente l'operazione di scorporo;
- b) Reperimento delle informazioni storiche della società;
- c) Acquisizione degli atti societari più rilevanti (costituzione, modifiche, trasformazione);
- d) Effettuazioni di sopralluoghi e rilievi presso la sede sociale;
- c) Verifica dei documenti e libri contabili;
- d) Esame dei Bilanci dell'ultimo decennio;
- e) Acquisizione e controllo di documenti di programmazione:
  - Budget per l'esercizio in corso
  - Piano previsionale per il triennio 2003-2005
- f) Esame ed analisi del settore economico nel quale opera l'azienda
- g) Esame ed analisi dei prodotti aziendali
- h) Analisi delle vendite e del margine di contribuzione
- i) Verifica dei vincoli e pesi gravanti sui beni oggetto del conferimento.

Con la presente relazione, asseverata con il giuramento, il sottoscritto perito

E S P O N E

i risultati della valutazione peritale.

# SCHEDA ANAGRAFICA

LA PERIZIA RIPORTA UNA SINTETICA SCHEDA DI RIEPILOGO DELLE PRINCIPALI INFORMAZIONI ANAGRAFICHE, IVI COMPRESI INDICAZIONI SULLA GOVERNANCE



## SCHEDA ANAGRAFICA

Ragione Sociale	OMISSIS .S.P.A.
Sede Legale	OMISSIS, Frazione OMISSIS, Contrada Stracca
Codice Fiscale	00292790672
Partita Iva	00292790672
Natura Giuridica	Società per azioni
Costituzione	Atto pubblico a rogito Notaio Dott. Giovanni Di Gianvito, in Roseto degli Abruzzi, in data 18 dicembre 1980, Repertorio n. 111.649.
Organo Amministrativo	Unico Amministratore con i più pieni poteri di ordinaria e straordinaria Amministrazione: **** Alfonso, nato a Roseto degli Abruzzi il 28 marzo 1945 ed ivi residente in Via Nazionale n.535. Codice Fiscale: **** LNS 45C28 F585F.
Organo di Controllo	Collegio Sindacale composto da n. 3 sindaci effettivi e n. 2 sindaci supplenti. Presidente: <div style="background-color: #00AEEF; color: white; text-align: center; padding: 20px; font-weight: bold; font-size: 1.2em;">OMISSIS</div>
Registro delle Imprese	OMISSIS
Numero di Iscrizione	n. 00292790672 dal 19 febbraio 1996
R.E.A.	n. 73855 dal 7 gennaio 1981
Capitale sociale	Euro 3.640.000,00
Composizione sociale	1. **** Alfonso, nato a Roseto degli Abruzzi il 28 marzo 1945, ivi domiciliato in Via <div style="background-color: #00AEEF; color: white; padding: 2px 10px; font-weight: bold;">OMISSIS</div> n. 535, codice fiscale **** LNS 45C28 F585F.

# CENNI STORICI

LA PERIZIA RIPORTA, GENERALMENTE, CENNI STORICI DELLA SOCIETA'.

IL PERITO RACCOGLIE INFORMAZIONI ATTRAVERSO INCONTRI CON IL MANAGEMENT, VISURA DEL FASCICOLO STORICO, ETC.



Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura

Registo Imprese - Ar

### VISURA STORICA DI SOCIETA' 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	cancelata
Data cancellazione	13/07/2016
Data ultimo protocollo	12/07/2016
Liquidatore	

**ATTIVITA'**

Data inizio attività	19/07/1989
Attività import export	-
Contratto di rete	-
Albi ruoli e licenze	-
Albi e registri ambientali	-

**L'IMPRESA IN CIFRE**

Capitale sociale	20.660,00
Addetti 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 QUALITA'	-

**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 sterchi soci e trasferimenti di quote

## CENNI STORICI

### Costituzione ed evoluzione.

La società in esame venne costituita nel lontano 18 dicembre 1980 con atto pubblico a rogito Notaio Dott. OMISSIS, Repertorio n. 111.649 a seguito dello scorporo delle attività produttive e conferimento delle stesse da parte della società in accomandita semplice "OMISSISdi Marino \*\*\*\* s.a.s." corrente in Roseto degli Abruzzi, in Viale Mezzopreti

La società conferente, successivamente trasformatasi in società a responsabilità limitata sotto l'attuale ragione sociale di "OMISSIS. GESTIONI s.r.l.", era costituita dal signor Marino \*\*\*\* e dai figli, Alfonso e Renato: in tale occasione venne conferito l'intero patrimonio sociale nella costituenda società usufruendo delle favorevoli condizioni temporaneamente poste dal legislatore in materia fiscale di cui alla legge 16 dicembre 1977 n. 904.

Le origini risalgono agli anni "sessanta" allorché il capostipite, il signor Marino \*\*\*\*, abbandonò l'attività agricola ed iniziò la produzione di laterizi e manufatti per l'edilizia.

L'attività, iniziata con mezzi artigianali e con modesti capitali in Roseto degli Abruzzi, si dimostrò ben presto ripagante degli sforzi profusi e permise al fondatore Marino la possibilità di ampliare gradatamente l'attività riversandosi nel settore collaterale a più alto contenuto tecnologico: la prefabbricazione, percependo che il settore dell'edilizia, al pari di tutti gli altri settori industriali, andava affrontato con nuove metodologie, tali da permettere la razionalizzazione di tutte le fasi produttive comportando, in tal modo, il trasferimento di gran parte dell'attività cantieristica a monte, accentrando nell'unità aziendale tutte le fasi di produzione e di realizzazione dei manufatti e degli elementi portanti delle opere di ingegneria, con il conseguente ottenimento delle economie di scala necessarie per la competitività sul mercato.

La capacità dimostrata dal sig. Marino viene ulteriormente messa in risalto dalla rigorosa impostazione educativa esplicata nell'indirizzare al lavoro nell'azienda i figli Alfonso e Renato lasciando loro, al momento opportuno, la direzione e la gestione della stessa: rispettivamente ad Alfonso, alla direzione tecnica ed agli acquisti, a Renato, la direzione commerciale e amministrativa.

Nel 1977 l'azienda si trasferì dall'originaria sede di Roseto degli Abruzzi nell'attuale sede, in Frazione OMISSIS del Comune di OMISSIS.

Nel dicembre 1980 la società, come sopra si è riferito, venne costituita.

In data 27 marzo 1984, con atto pubblico del Dott. OMISSIS, Repertorio n. 129.095, i Soci hanno provveduto ad ampliare l'oggetto sociale al fine di contemplarvi anche "l'esercizio di attività di trasporto merci per conto terzi": tale adattamento dell'oggetto sociale si era reso necessario poiché in data 28 giugno 1984 il socio signor Marino \*\*\*\* vi potesse conferire, come avvenne successivamente, la propria attività di autotrasporto con atto pubblico sempre a rogito Notaio Dott. OMISSIS, Repertorio n. 130.477.

Nel corso dell'anno 1989 la società al fine di razionalizzare il processo produttivo ed usufruire delle comuni sinergie addivenne alla fusione con la società controllata "ITALCASA s.a.s." attuando la sua incorporazione.

L'atto di fusione, in esecuzione della delibera del precedente 10 febbraio 1989, venne stipulato il giorno 5 ottobre 1989 con atto pubblico a rogito Notaio Dott. OMISSIS, Repertorio n. 166.479.

Nel 1990 il sig. Renato \*\*\*\* ha cessato, di fatto, ogni carica operativa nella società provvedendo ad occuparsi di altre attività del Gruppo Industriale \*\*\*\*.

Nel 1996 si registra, altresì, l'abbandono di ogni attività nell'ambito dell'azienda del fondatore sig. \*\*\*\* Marino il quale in data 4 luglio cedette l'intera partecipazione ai figli Alfonso e Renato che rimangono unici soci persone fisiche della società.

# ... CONTINUA

## ALTRE INFORMAZIONI



### L'ORGANIZZAZIONE AZIENDALE

#### L'Organigramma.

L'attività, sia a livello direzionale che a livello produttivo, viene interamente esercitata in Frazione OMISSIS di OMISSIS, in uno stabilimento posto a ridosso della sede autostradale A14 che occupa una superficie di 85.524 mq, di cui 28.612 mq di superficie coperta e 56.912 mq di superficie scoperta.

La società cura direttamente tutte le fasi del processo produttivo e, precisamente: la progettazione, la produzione, il trasporto ed il montaggio degli elementi prefabbricati.

Al vertice dell'organigramma aziendale è la figura del Geom. Alfonso \*\*\*\*, Amministratore Unico e Direttore Tecnico, che sovrintende a tutte le attività commerciali, produttive, amministrative della società, determina le politiche aziendali e le strategie aziendali.

Stretto collaboratore dell'Amministratore è, il Rag. Francesco OMISSIS il quale assicura, assieme ad i suoi collaboratori, la costante rilevazione contabile dei fatti della gestione mediante la tenuta delle scritture obbligatorie.

La Relazione Giurata di stima ex articolo 2343 del Codice Civile

7

Dr. Alfonso Di Sabatino – Dottore Commercialista

OMISSIS SPASpa

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.

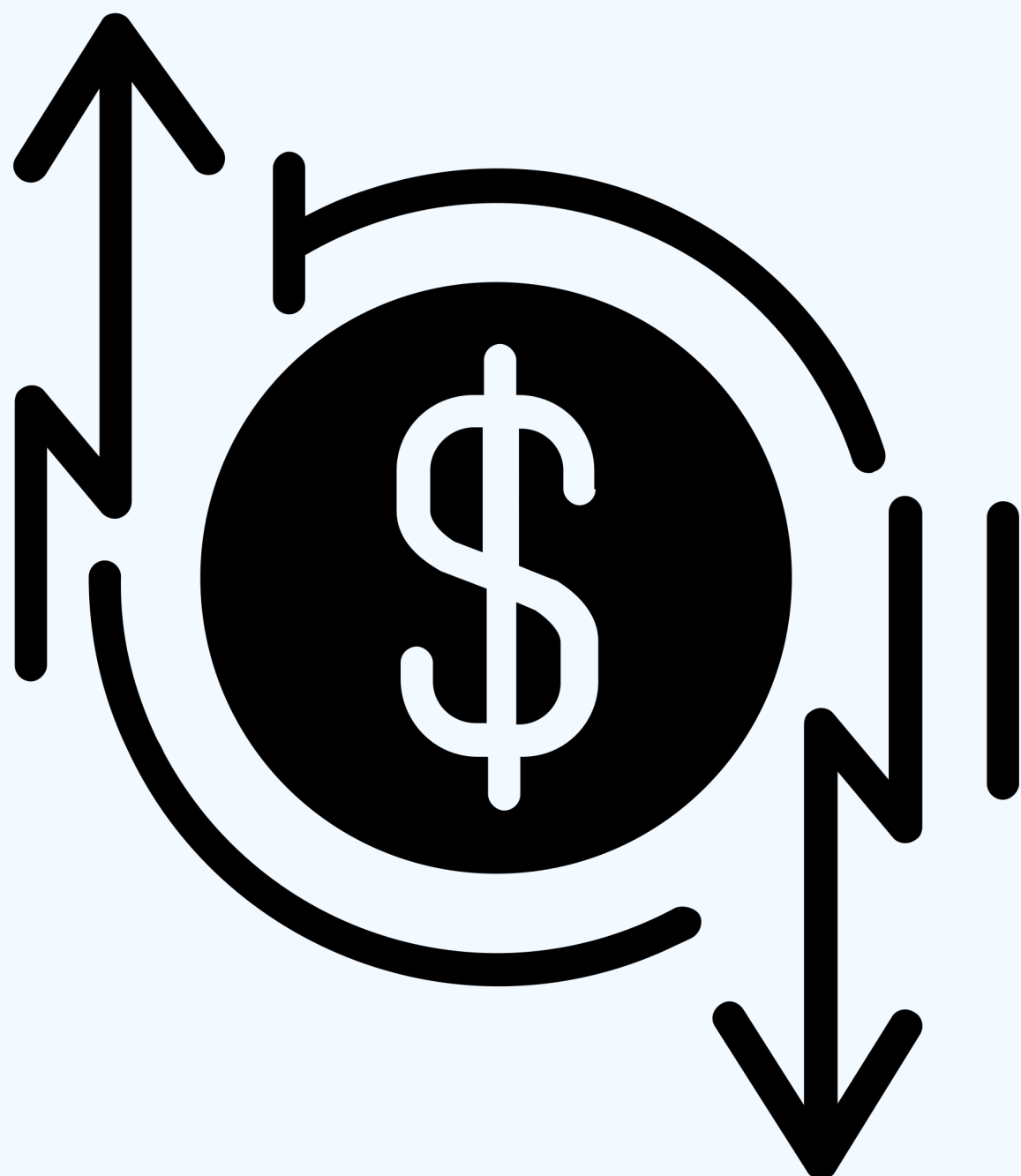
Il Processo Produttivo prevede fasi di produzione diversificate e complesse volte all'ottenimento di un prodotto, quale è quello del "prefabbricato" destinato alla realizzazione di opere dell'ingegneria civile che richiede elevato standard qualitativo.

Le fasi della produzione possono essere, brevemente, sintetizzate:

Descrizione dei Processi

# ... CONTINUA

## ALTRE INFORMAZIONI



### 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.

La Relazione Giurata di stima ex articolo 2343 del Codice Civile

8

Dr. Alfonso Di Sabatino – Dottore Commercialista

OMISSIS SPASpa

#### *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



# METODOLOGIA



## 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.

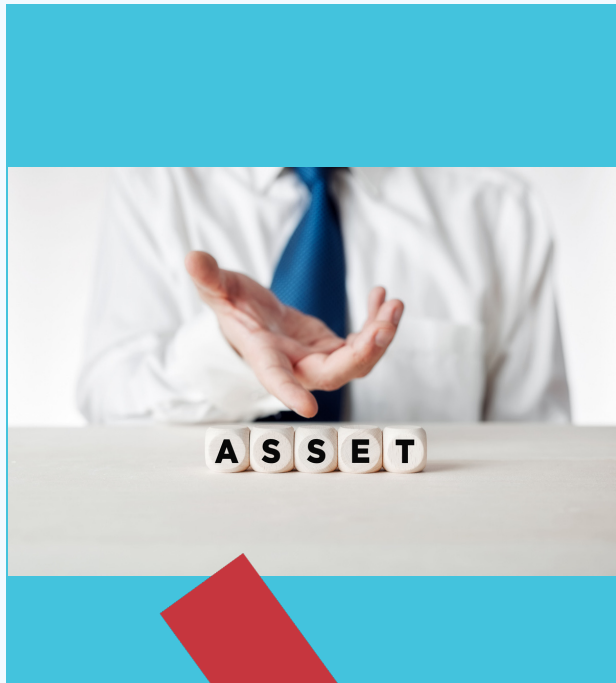
Considerato l'entità del tutto rilevante dell'operazione il sottoscritto Perito ha ritenuto di dover adottare ben due distinti metodi di valutazione al fine di ridurre al massimo le possibilità di incorrere in errori di valutazioni.

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.

# ATTIVITA'

## ATTIVITA'



## PASSIVITA''



La presente perizia è stata eseguita sui valori patrimoniali in essere alla data del 31 dicembre 2002.

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 Reddituale.

Effettuata la valutazione analitica dei beni oggetto del conferimento, si è proceduto al fine di convalidare i risultati ottenuti con la valutazione del compendio aziendale secondo criteri di cessione e, pertanto, presuppongo la determinazione del valore complessivo dei beni nel loro complesso, in un'ottica di alienazione quale è, sicuramente, il conferimento.

Il metodo reddituale rientra nel più ampio approccio dei "metodi fondati sui flussi" con i quali si tendono ad identificare le tecniche valutative basate sulla quantificazione del capitale dell'azienda in funzione dei flussi futuri attesi e, precisamente, il valore dell'azienda in funzione della sua capacità reddituale futura.

Il "metodo reddituale" consente di definire il valore del medesimo attraverso il reddito medio prospettico della società, o la capacità dell'azienda di generare reddito nel futuro sulla base sia dei dati storici che dei dati previsionali.

Dati nel conferimento di un complesso aziendale si fa riferimento alla capacità futura dell'azienda e dei beni posseduti a produrre utili: alla sua idoneità, in ultima analisi, a generare flussi di reddito futuro.

La Relazione Giurata di stima ex articolo 2343 del Codice Civile

10

Dr. Alfonso Di Sabatino – Dottore Commercialista

OMISSIS SPASpa

Il capitale economico è il dato centrale su cui si basa il metodo reddituale: "l'azienda acquisisce valore in virtù della sua capacità di generare reddito" (L. Chiazza - F. Vernassa, La valutazione dell'azienda..., pag. 113, Ediz. Eutekne).

Il valore dell'azienda è correlato alla sua redditività, che, a sua volta, è espressione del capitale economico, ed è correlata all'attualizzazione dei risultati economici attesi.

Secondo la prassi aziendalistica prevalente, tale approccio è il solo criterio "razionale ed universale" (L. GuOMISSIS, Il metodo reddituale per la valutazione delle aziende, pag. 22, Ediz. Egea- Milano) in quanto rappresenta una superiorità applicativa rispetto alle tecniche che non prevedono né una correlazione ai risultati futuri, né ad un processo di attualizzazione di tali risultati.

"La diffusione pratica del metodo è notevole, soprattutto nei casi di cessione di azienda dove l'interesse delle parti è valutare la potenzialità reddituale dell'azienda." (D. Balducci, La valutazione dell'azienda, pag. 159, Ediz. Fagnano).

Le fonti dalle quali il sottoscritto è partito sono state:

1. I bilanci di esercizio e libri contabili degli ultimi 7 anni

2. I bilanci di esercizio del triennio 2003-2005

3. I bilanci di esercizio e ordinativi acquisiti per il prossimo futuro.

4. I bilanci degli esercizi regolarmente approvati e di quello provvisorio dell'esercizio in corso sono stati rettificati, cioè depurati dalle componenti reddituali straordinarie, siano esse positive o negative, quali plusvalenze, minusvalenze, sopravvenienze attive o passive, rivalutazioni e svalutazioni, costi o proventi straordinari

5. Sono state eliminate tutte le fonti di reddito ed i correlativi costi estranei al complesso aziendale oggetto di valutazione.

6. Il sottoscritto ha voluto raggiungere con tali rettifiche il risultato di esprimere un reddito il più possibile vicino a quello che andrebbe effettivamente generato dal complesso aziendale.

# ATTIVITA'

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



## STATO PATRIMONIALE AL 31 DICEMBRE 2002 (VALORI ESPRESI IN UNITÀ DI EURO)

		ATTIVO		
		Valori Contabili al 31.12.2002	Beni in Conferi- mento	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	4.485.467
	- Fabbricati civili	151.425	-	-
	- Immobili commerciali	1.796.272	-	-
2.	Impianti e Macchinario	707.196	707.196	982.498
3.	Attrezzature industriali	35.239	35.239	31.450
4.	Altri beni:			
	- Costruzioni leggere	-	-	2.325
	- Mobili, Arredi e Macchine Ufficio	7.621	7.621	8.034
	- Macchine elettroniche	30.777	30.777	14.983
	- Automezzi e Mezzi di trasporto interni	784.893	784.893	1.063.895

	- Insegne	-	-	2.200
	- Telefonia mobile	-	-	760
5.	Immobilizzazioni in corso:			
	- Fabbricati industriali	585.624	-	-
	Totale Immobilizzazioni Materiali	8.833.937	6.300.616	6.591.612
III -	IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE			
1.	Partecipazioni in:			
d)	Imprese collegate	279.115	-	-
d)	Altre imprese	258	-	-
2.	Crediti:			
d)	Verso altri (Erario c/anticipo TFR)	10.893	10.893	10.893
	Totale Immobilizzazioni Finanziarie	290.266	10.893	10.893
	<b>TOTALE IMMOBILIZZAZIONI</b>	<b>9.130.393</b>	<b>6.311.509</b>	<b>9.852.505</b>
C)	ATTIVO CIRCOLANTE			
I-	RIMANENZE			
1.	Materie Prime	524.446	524.446	524.446
2.	Commesse in corso di lavorazione	7.197.225	7.197.225	
	Meno: Acconti ricevuti dai Clienti	-10.196.962	-10.196.962	932.980
	Totale Rimanenze	- 2.475.291	- 2.475.291	1.457.426
II -	CREDITI			
1.	Verso Clienti			
	- entro l'esercizio successivo	17.879.011	-	-
	- oltre l'esercizio successivo	-	-	-
5.	Verso altri:			
	- entro l'esercizio successivo	2.878.405	-	-
	- oltre l'esercizio successivo	1.047	-	-
	Totale Crediti	20.758.463	-	-
IV -	DISPONIBILITÀ LIQUIDE			
1.	Depositi Bancari e Postali	1.581	-	-
3.	Denaro e Valori in Cassa	636.069	-	-
	Totale disponibilità liquide	637.650	-	-
	<b>TOTALE ATTIVO CIRCOLANTE</b>	<b>18.920.822</b>	<b>- 2.475.291</b>	<b>1.457.426</b>
D)	RATEI E RISCONTI ATTIVI			
II -	Risconti Attivi	8.799	-	-
	<b>TOTALE RATEI E RISCONTI ATTIVI</b>	<b>8.799</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
	<b>TOTALE ATTIVO</b>	<b>28.060.014</b>	<b>3.836.218</b>	<b>11.309.931</b>

# PASSIVO

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



PASSIVO			
	Valori Contabili al 31.12.2002	Beni oggetto del Conferim.to	Valutazione Peritale
A) PATRIMONIO NETTO			
I - Capitale Sociale	3.640.000		
III - Riserve da Rivalutazione ex Legge 72/1983	61.223		
IV - Riserva Legale			
a) Riserva Legale ordinaria	175.595		
b) Riserva Legale ex s.a.s.	58.437		
VII- Altre Riserve:			
a) Riserva Straordinaria	4.215.941		
c) Fondo Versamento Soci in c/Capitale	4.700.779		
d) Fondo Contributi ex Legge 64/86	780.641		
f) Fondo ex Legge 488/92	1.591.109		
e) Riserva da arrotondamento	1		

*La Relazione Giurata di stima ex articolo 2343 del Codice Civile*

12

**nota bene:** il perito segnala con precisione quali sono gli elementi patrimoniali oggetto di conferimento e, dunque, di valutazione

IX.	Utile dell'esercizio	264.374		
	<b>TOTALE PATRIMONIO NETTO</b>	<b>15.488.100</b>	<b>2.592.973</b>	<b>9.108.571</b>
B)	FONDI PER RISCHI ED ONERI			
3.	Altri	5.165	-	-
	<b>TOTALE FONDI PER RISCHI ED ONERI</b>	<b>5.165</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
C)	T.F.R. LAVORO SUBORDINATO	729.659	729.659	732.366
D)	DEBITI			
3.	Debiti verso Banche:			
	a) Esigibili entro l'esercizio successivo	1.666.717	-	-
	b) Esigibili oltre l'esercizio successivo	769.330	-	-
6.	Debiti verso Fornitori:			
	a) Esigibili entro l'esercizio successivo	5.249.963	-	-
	b) Esigibili oltre l'esercizio successivo	-	-	-
10.	Debiti verso Controllanti			
	a) Esigibili entro l'esercizio successivo	273.722	-	-
	b) Esigibili oltre l'esercizio successivo	-	-	-
11.	Debiti Tributari:			
	a) Esigibili entro l'esercizio successivo	3.083.702	-	-
	b) Esigibili oltre l'esercizio successivo	-	-	-
12.	Debiti verso Istituti Previdenziali ed Assicurativi:			
	a) Esigibili entro l'esercizio successivo	295.404	288.753	949.974
	b) Esigibili oltre l'esercizio successivo	20.380	-	-
13.	Altri Debiti:			
	a) Esigibili entro l'esercizio successivo	286.580	224.833	519.020
	b) Esigibili oltre l'esercizio successivo	-	-	-
	<b>TOTALE DEBITI</b>	<b>21.842.760</b>	<b>513.586</b>	<b>1.468.994</b>
E)	RATEI E RISCOINTI PASSIVI			
I -	Ratei Passivi	1.081		
II -	<u>Risconti Passivi</u>	190.211		
	<b><u>TOTALE RATEI E RISCOINTI PASSIVI</u></b>	<b>191.292</b>		
	<b>TOTALE</b>	<b>28.060.014</b>	<b>3.836.218</b>	<b>11.309.931</b>



**Il perito, dopo aver indicato in modo sintetico le determinanti della stima , procede ad una puntuale ed approfondita disamina dei singoli elementi fornendo informazioni a supporto del processo estimatorio**

<b>IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI</b>	Euro	3.250.000
-------------------------------------	------	-----------

Nella voce Immobilizzazioni immateriali sono state riportati non costi ed oneri effettivamente sostenuti e, pertanto, capitalizzati in bilancio dalla società ma quei beni idonei ad accrescere il valore che in un'operazione di conferimento vengono senz'altro presi in considerazione ai fini della determinazione del valore di scambio del complesso aziendale. Essi sono:

- l'Avviamento commerciale;
- i Beni Intangibili.

<b>AVVIAMENTO</b>	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
<b>Totale</b>	<b>Euro</b>	<b>2.750.000</b>

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.

<b>BENI INTANGIBILI</b>	Euro	500.000
-------------------------	------	---------



## MARCHIO D'IMPRESA.

La società è in possesso di un proprio 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, in senso verticale, appare la scritta "ITALPREFABBRICATI".

La cartina della nazione è di colore verde, la lettera I è di colore bianco e la lettera P di colore rosso.

Il fondo del rettangolo è bianco e la scritta sociale rossa.

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. di OMISSIS, con il nr. 000062 del 21 ottobre 1997.

La registrazione, che ha validità di anni 10, è stata effettuata al fine di contraddistinguere i prodotti "manufatti prefabbricati in cemento "c.v.a." e "c.v.p." di produzione aziendale.

## BREVETTI PER INVENZIONE INDUSTRIALE.

Come riferito nella presentazione della società l'azienda OMISSIS SPAsi è sempre distinta per l'elevato contenuto tecnologico della propria offerta che le ha consentito di ritagliarsi un'immagine di assoluto rilievo nel mercato in cui opera.

Tra le caratteristiche della qualità produttiva sono da annoverare, sicuramente, i Brevetti per invenzioni industriali conseguiti e, precisamente:

- il brevetto n. 1214365 rilasciato dal Ministero dell'Industria, Commercio ed Artigianato, in data 10 gennaio 1990 per "elementi... da assemblarsi per... la formazione di una rampa con parapetto, a sviluppo rettilineo e/o curvilineo, aggettante da un nucleo verticale portante incassato su una fondazione di base, destinata al transito di veicoli o pedoni";

*La Relazione Giurata di stima ex articolo 2343 del Codice Civile*

14

Dr. Alfonso Di Sabatino – Dottore Commercialista

OMISSIS SPASpa

- il brevetto n. 1230124 rilasciato dal Ministero dell'Industria, Commercio ed Artigianato, in data 7 ottobre 1991 per elementi di copertura strutturale di edifici con soluzioni sia in basso che altorilievo.

Occorre riferire che la produzione degli elementi di cui sopra, 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, come già riferito, 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 di alta professionalità ed esperienza in grado di assicurare alle proprie funzioni un apporto qualitativo elevato e di garanzia per la salvaguardia delle attività aziendali.

## AUTORIZZAZIONE AL TRASPORTO DI MERCI IN CONTO TERZI.

La società è titolare dell'autorizzazione n. GA7D7J/TE000094 rilasciata in data 4 febbraio 1999 dall'Ufficio Provinciale della Motorizzazione di OMISSIS per la massa complessiva di 316.000 Kg.

Il nr di iscrizione all'albo è TE/6551220/D e la Posizione Meccanografica d'Archivio nr. C76GYJ.

L'autorizzazione comprende anche il trasporto con rimorchi e semirimorchi.

## CERTIFICAZIONE DEL MARCHIO DI QUALITÀ .

L'alto grado di tecnologia raggiunto ha permesso all'azienda, a far data dal 16 dicembre 1994, di conseguire la certificazione per la progettazione e produzione di componenti strutturali prefabbricati in calcestruzzo dall'Istituto del Marchio di Qualità per Prodotti e Servizi per le costruzioni come da Certificati di conformità alle norme UNI EN ISO 9001.

In data 22 luglio 2002 la certificazione è stata aggiornata con i seguenti documenti:

Codice Documento	Certificato	Titolo della Certificazione
94065/3 IT-1295	ICMQ IQNet	Progettazione e produzione di componenti strutturali prefabbricati in calcestruzzo
FPC083	ICMQ	Elementi strutturali prefabbricati in calcestruzzo
99286/1 IT-6166	ICMQ IQNet	Trasporto e montaggio di componenti strutturali prefabbricati in calcestruzzo

## ATTESTAZIONE DI QUALIFICAZIONE ALL'ESECUZIONE DI LAVORI PUBBLICI.

La società ha conseguito il titolo per l'esecuzione all'esecuzione di lavori pubblici in quanto ha conseguito dalla SOANC, la società organismo di attestazione nazionale Costruttori, il Certificato di Attestazione n. 322/19/00 del 10 ottobre 2001 di qualificazione per l'esecuzione dei Lavori Pubblici.

L'attestazione è relativa alle seguenti categorie e classifiche di qualificazione:

Categoria	Importo in Euro	Classifica	Direttore Tecnico
OS8	516.457,00	II	**** Alfonso
OS13	10.329.138,00	VI	**** Alfonso

La qualificazione per prestazione e progettazione e costruzione è stata rilasciata sino alla Classifica V.

## LICENZA PER DISTRIBUZIONE DI OLI MINERALI.

La società è titolare di licenza n. TEY00127Y per distributore privato di oli minerali rilasciata dall'Ufficio Tecnico di Finanza di Pescara in data 7 novembre 1997.

Gli impianti sono costituiti da nr. 2 serbatoi per il gasolio, di mc 35 complessivi, viene custodito il carburante destinato alla trazione dei mezzi interni di trasporto e non ne viene fatto un uso commerciale.



## Immobilizzazioni Materiali

**esempio**

<b>IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI</b>	Euro	6.591.612
-----------------------------------	------	-----------

La Relazione Giurata di stima ex articolo 2343 del Codice Civile

15

Dr. Alfonso Di Sabatino – Dottore Commercialista

OMISSIS SPASpa

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.

Si riporta la sintesi delle valutazioni effettuate:

Descrizione:		Valore Contabile	Rettifiche	Valutazione Peritale
Immobili Industriali	Euro	4.734.890	- 249.423	4.485.467
Costruzioni Leggere	Euro	0	2.325	2.325
Impianti Generici	Euro	265.475	- 34.255	231.220
Impianti Specifici e Macchinari	Euro	441.721	309.557	751.278
Autocarri	Euro	35.177	101.653	136.830
Automezzi	Euro	58.602	51.998	110.600
Mezzi Interni di Trasporto	Euro	133.009	33.456	166.465
Mezzi di sollevamento	Euro	558.105	91.895	650.000
Attrezzature	Euro	35.239	- 3.789	31.450
Macchine Elettroniche	Euro	30.778	- 15.795	14.983
Mobili ed Arredi per l'ufficio	Euro	7.621	413	8.034
Insegne	Euro	0	2.200	2.200
Apparecchi per la Telefonia mobile	Euro	0	760	760
<b>TOTALE</b>	<b>Euro</b>	<b>6.300.617</b>	<b>290.995</b>	<b>6.591.612</b>

Preliminarmente, il sottoscritto riferisce di aver operato con estrema cautela e nella consapevolezza che i valori espressi siano non superiori ai prezzi di sostituzione acquisibili sul mercato: inoltre, ha verificato che tutti i beni presenti nell'azienda conferitaria trovino collocazione nell'ambito dell'attività svolta ed i risultati di tale verifica hanno rilevato che non esistono cespiti inutilizzati presso l'azienda.

Il lavoro peritale, volto alla determinazione del valore dei beni materiali costituenti il compendio produttivo dell'azienda, è stato effettuato secondo la seguente metodologia procedurale:

- a) Inventario dei beni presenti in azienda o presso terzi ma di proprietà della società;
- b) rinvenimento di tutti i documenti giustificativi di acquisto attraverso i libri contabili e documenti originari di acquisizione (in specie il libro dei beni ammortizzabili, atti di trasferimento, fatture o altri documenti d'acquisto);
- c) riclassifica, ove necessario, in categorie omogenee;
- d) verifica fisica dell'esistenza mediante sopralluogo in azienda;
- e) verifica della funzionalità e valutazione di ogni singolo bene.

Si espongono i risultati del lavoro peritale esperito.

IMMOBILI INDUSTRIALI	Euro	4.485.467
----------------------	------	-----------

Si è proceduto nel modo seguente:

- a) Individuazione attraverso le scritture contabili, rinvenimento ed esame degli atti di provenienza, dei documenti giustificativi dei costi di acquisizione e/o di costruzione;
- b) Verifica dell'esistenza del diritto di proprietà dei beni attraverso visure presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari;
- c) Accertamento della libera disponibilità dei beni da ipoteche, servitù o vincoli.

Sono stati effettuati sopralluoghi, raccolte informazioni e verifiche in merito a:

- stato di conservazione
- struttura
- anno di costruzione
- caratteristiche architettoniche e grado di rifinitura
- disponibilità dei locali
- ubicazione

*Criterio di valutazione applicato.*

Premesso che i beni sopraelencati trovansi in condizioni di ordinarietà ed in ottimo stato di conservazione il sottoscritto ha ritenuto di poter applicare il metodo di stima "sintetico-comparativo": tale criterio esprime il valore corrente di ciascun immobile in base ad una scala di valori di beni analoghi, utilizzando a tal fine prezzi di riferimento attendibili e confrontabili.

In tal modo i beni vengono valutati nello stato di fatto in cui si trovano tenendo conto del valore di mercato di immobili nuovi simili, ridotto di un coefficiente detto di "degrado" in relazione allo stato d'uso e dell'anno di costruzione.

*Descrizione.*

Il complesso immobiliare sito nel comune di OMISSIS, alla Contrada Stracca della Frazione OMISSIS, costituisce la sede dell'azienda: nel complesso hanno sede gli uffici amministrativi, gli uffici tecnici, gli uffici commerciali e l'intero reparto produttivo.

Lo stabilimento che si estende su una superficie complessiva di mq. 85.524 circa, tra coperto e scoperto.

L'intero complesso realizzato in tempi diversi e successivi risente, nello stato di conservazione, dell'elevata usura cagionata dalla specifica produzione posta in essere e, per alcuni immobili, necessita di adeguati interventi di manutenzione.

E' da rilevare che:

- gran parte delle coperture dei predetti immobili è stata realizzata con lastre di cemento amianto e pertanto, nel prossimo futuro, dovranno necessariamente essere smantellate ovvero essere incapsulate come prescritto dalle vigenti norme sulla tutela e prevenzione della salute dei manufatti realizzati con fibre di amianto;

- gli immobili che saranno appresso descritti, a causa della specifica destinazione produttiva, non possono essere utilizzati per attività diverse senza dover sopportare rilevanti spese di adattamento: di questo il sottoscritto ne ha tenuto conto nell'assegnare a ciascun cespite le valutazioni del caso.

Il complesso industriale è costituito da:

- n. 4 capannoni principali
- n. 2 edifici a servizio dei capannoni maggiori
- n. 1 palazzina destinata ad uffici
- n. 1 palazzina adibita ad archivio ed abitazione del custode
- n. 1 costruzione destinata a rimessa autovetture
- n. 1 cabina ENEL
- n. 1 rampa di carico inerti e cemento
- n. 1 vasca per il deposito di graniglie
- Piazzali asfaltati di mq. 37.228 circa
- Piazzali non asfaltati di mq. 2.815 circa
- Area sistemata a verde e parcheggi esterna di mq. 2.000
- Recinzione perimetrale.

A) Capannone Principale adibito alla lavorazione dei prefabbricati.

**si procede allo stesso modo con  
tutti gli elementi iscritti tra le  
immobilizzazioni materiali**



# ATTIVO CIRCOLANTE

ESISTENZE DI MAGAZZINO	Euro	1.457.426
------------------------	------	-----------

E' necessario riferire che data la specificità dell'attività svolta dalla società il cosiddetto "magazzino", intendendosi per tale la valorizzazione delle rimanenze dei beni costituenti l'oggetto dell'attività sociale non ancora inserite nel ciclo produttivo od in corso di produzione, è costituito dalle seguenti categorie di beni:

- Materie Prime, Semilavorati, Materie Sussidiarie e di Consumo;
- 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 per la medesima e, pertanto, alla società non è consentito produrre prodotti standard in serie.

Occorre, inoltre riferire, che la società è organizzata per la gestione informatica del ciclo produttivo e rileva le movimentazioni interne attraverso un sofisticato programma.

Pertanto la valutazione è stata effettuata nel modo seguente:

## MATERIE PRIME, SEMILAVORATI, MATERIE SUSSIDIARIE ED DI CONSUMO.

Riguardo i beni da destinare al ciclo produttivo si è proceduto:

- Inventariazione fisica delle materie prime alla data del sopralluogo avvenuta in data 1° marzo 2003 presso lo stabilimento di OMISSIS di OMISSIS.  
In tale occasione i beni, inventariati dal personale aziendale, sono stati rilevati su appositi prospetti: il sottoscritto, ai fini del controllo sia in termini quantitativi che in termini qualitativi, ha proceduto, per un'indicativa quantità di articoli, al riscontro degli articoli rilevati.
- Ricostruzione delle giacenze al 31 dicembre 2002 partendo a ritroso dalla data della redazione dell'inventario effettuando dapprima la somma dei beni prelevati per la produzione od i resi effettuati nel periodo e, quindi, la sottrazione degli acquisti effettuati e dei resi dal reparto produttivo o dal montaggio sulla base di documenti di trasporto, dei documenti contabili interni e dei rapporti giornalieri di produzione.  
Si precisa che per le materie oggetto di rilevazione della contabilità sistematica di magazzino sono stati utilizzati i relativi tabulati.
- Valutazione delle consistenze fisiche ricostruite e riscontro con le risultante tenute dall'azienda e rilevabili dal giornale di magazzino.

Al termine, si è proceduto alla organica classificazione dei inventariati secondo categorie omogenee e, quindi, alla loro valorizzazione in base ai valori di sostituzione al netto degli sconti mediamente ottenibili.

# MAGAZZINO

## STIMA ANALITICA

Si riporta i risultati del lavoro effettuato:

Descrizione	Unità di misura	Quantità	Prezzo Unitario		Importo Complessivo
Cemento	Kg	173.949,81	0,658	Euro	114.420,27
Ferro	Kg	195.396,99	0,433	Euro	84.535,54
Inerti	Mc	933,55	21,539	Euro	20.107,63
Profili	Ml	25.614,29	2,373	Euro	60.799,74
Rete Elettrosaldata	Kg	93.518,04	1,294	Euro	121.008,90
Trefolo	Kg	56.330,79	1,446	Euro	81.431,05
Polistitolo Da 8 Kg/Mc.	Mc.	185	16,01	Euro	2.961,85
Profilo Halfen Barre A 3 Mt 40/23	N.	667	7,452	Euro	4.970,48
Profilo Halfen Barre A 3 Mt 35/17	N.	650	5,237	Euro	3.404,05
Profilo Pvc X Prefabbricati	Ml.	860	0,826	Euro	710,36
Boccole Filettate Da 12 T16x40	N.	50	0,111	Euro	5,55
Boccole Filettate Da 14 T19x50	N.	1.170	0,372	Euro	435,24
Boccole Filettate Da 18 T24x64	N.	970	0,674	Euro	653,78
Boccole Filettate Da 24 T32x80	N.	500	1,353	Euro	676,50
Barra Filettata M 16	N.	10	0,882	Euro	8,82
Barra Filettata M 18	N.	4	0,893	Euro	3,57
Barra Filettata M 22	N.	200	1,657	Euro	331,40
Barra Filettata M 24	N.	210	1,639	Euro	344,19
Boccole A Reimpiego M 05	N.	15	1,139	Euro	17,09
Boccole A Reimpiego M 06	N.	15	2,582	Euro	38,73
Cunei A Reimpiego M 05	N.	16	1,96	Euro	31,36
Cunei A Reimpiego M 06	N.	16	2,449	Euro	39,18
Graniglia Verde Alpi	Ql.	300	4,366	Euro	1.309,80
Graniglia Rosso Verona	Ql.	300	2,213	Euro	663,90
Graniglia Bianco Carrara	Ql.	100	2,138	Euro	213,80
Graniglia Grigio Venato	Ql.	70	2,841	Euro	198,87
Graniglia Rosa Corallo	Ql.	20	2,582	Euro	51,64
Graniglia Giallo Mori	Ql.	40	3,439	Euro	137,56
Lacca Rit.Rilem N200/1 Arancio	Kg.	480	5,32	Euro	2.553,60
Disarmante Chrysodem 80 Sfuso	Lt.	3.950	0,723	Euro	2.855,85
Disarmante Chrysodem E10 Fusti	Lt.	800	0,852	Euro	681,60
Profilo In Pvc X Casseri	Ml.	1120	0,981	Euro	198,72
Guaina Per Trefolo	Ml.	67	0,180	Euro	12,06
Distanziatori Uni 20	N.	20.200	0,0084	Euro	169,68
Distanziatori Uni 25	N.	21.950	0,0093	Euro	204,35
Distanziatori Uni 30	N.	21.000	0,015	Euro	315,00
Distanziatori Torax 20	N.	30.000	0,0076	Euro	228,00
Distanziatori Va 20	N.	33.000	0,0067	Euro	221,10
Distanziatori Va 25	N.	27.000	0,0099	Euro	267,30
Distanziatori Tappo Ta 22	N.	12.000	0,0083	Euro	99,60
Tubo Pvc Normale Da 50	Ml.	900	0,343	Euro	308,70
Tubo Pvc Normale Da 80	Ml.	1.520	0,556	Euro	845,12
Tubo Pvc Normale Da 125	Ml.	330	0,108	Euro	35,64
Tubo Pvc Normale Da 140	Ml.	219	1,534	Euro	335,95
Tubo Pvc Normale Da 200	Ml.	350	3,022	Euro	1.057,70
Tubo Pvc Super Da 50	Ml.	90	0,650	Euro	58,50
Tubo Pvc Super Da 63	Ml.	1.360	0,798	Euro	1.085,28
Tubo Pvc Super Da 80	Ml.	810	1,0268	Euro	831,71
Tubo Pvc Super Da 125	Ml.	666	1,597	Euro	1.063,02
Tubo Pvc Super Da 160	Ml.	195	2,209	Euro	430,76
Tubo Pvc Super Da 200	Ml.	120	3,474	Euro	416,88
Tubo Sae R2at Da 5/16"	Mt.	15	5,449	Euro	81,74
Tubo Sae R2at Da 3/4"	Mt.	10	5,074	Euro	50,74
Tubo Sae R2at Da 3/8"	Mt.	104,6	4,23	Euro	442,46
Tubo Sae R2at Da 1/4"	Mt.	5	9,167	Euro	45,84
Tubo Sae R2at Da 1"	Mt.	5	13,04	Euro	65,20
Curva Pvc Aperta Normale Da 200	N.	2	4,138	Euro	8,28
Curva Pvc Aperta Super Da 80	N.	100	0,775	Euro	77,50
Curva Pvc Aperta Super Da 100	N.	30	0,736	Euro	22,08
Curva Pvc Aperta Super Da 125	N.	50	1,136	Euro	56,80
Curva Pvc Chiusa Super Da 125	N.	40	1,472	Euro	58,88

# COMMESSE IN CORSO DI ESECUZIONE

## STIMA ANALITICA CREDITI



### COMMESSE IN CORSO DI ESECUZIONE

Le commesse in corso di esecuzione alla data del 31 dicembre 2002, escluse quelle che per espressa pattuizione delle parti in causa, sono state valorizzate procedendo attraverso:

- la rilevazione delle commesse sulla base delle scritture ausiliarie di magazzino tenute a norma dell'art. 14 D.P.R. 600 del 29.09.1973;
- la verifica del grado di attendibilità e la completezza delle scritture sulla base dei documenti interni, fatture e principi di ripartizione dei costi generali;
- l'esame dei relativi contratti della corrispondenza e degli eventuali atti integrativi;
- la verifica dello stato di avanzamento delle medesima alla data di riferimento in base alla documentazione esibita dall'azienda (rapporti di produzione, documenti di trasporto, verbali, etc.).

Sulla base dei dati e dei documenti sopra descritti il sottoscritto Perito ha potuto effettuare le valutazioni che si riportano nel prospetto sottostante facendo rilevare come, per espressa pattuizione delle parti, le commesse contrassegnate con (\*) sono state escluse dal conferimento in quanto o trattasi di cantieri per i quali sono sorti problemi di vario ordine ovvero cantieri che alla data del presunto conferimento sono stati ultimati od, infine, perché i relativi contratti non erano cedibili.

Le commesse in portafoglio, ma non ancora in esecuzione, sono state valorizzate a titolo di compenso per la procacceria ed oneri commerciali stimato al 5% del valore contrattuale al netto degli anticipi percepiti che saranno trattenuti dalla conferente.

Commessa	Valore contabile al 31.12.2002	Importo Contrattuale	Anticipazioni Percepiti al 31.12.2002	Valutazione Peritale
<b>In corso di esecuzione:</b>				
Alce Sud	51,65	-	(*)	(*)
Arlem Arredamenti Srl	88.202,25	188.507	(*)	(*)
Nuova Europa 2000	996.691,95	1.807.600	(*)	(*)
Centralfrigor Marconi 2b	366.178,27	2.390.163	358.524	104.200
Luciano Tavaglini Srl	119.381,13	330.532	64.000	97.500
Metalsangro Spa	35.592,93	516.457	25.823	15.700
Giario Componenti Srl	858.067	1.508.054	958.000	135.500
Cosmo S.R.L.	1.385.911	2.169.119	(*)	(*)
Regione Umbria	466.630	608.290	(*)	(*)
Az.Agricola Savini Sas	43.296	188.507	0	58.450
Molino F.lli Candelori	12.606	56.000	8.400	7.000
Immobil. Esagono Srl	308.723	1.110.000	275.823	128.600
Fior.Cart.Sas	294.700	208.000	(*)	(*)
Vitaletti Guido	202.817	446.469	(*)	(*)
Magazzini Gabrielle Spa	132.156	270.000	(*)	(*)
Teknocad	800	268.558	5.165	0
Pisacane S.R.L.	92.363	237.000	(*)	(*)
Cartotecnica Morresi Enzo & C. Snc.	98.775	232.000	(*)	(*)
Coop. Muratori Riuniti	729.326	1.497.700	(*)	(*)
Comune Di Foligno	147.038	300.617	(*)	(*)

# ERARIO

## STIMA ANALITCA CREDITI



CREDITO VERSO L'ERARIO PER ANTICIPO T.F.R.	Euro	10.893
--	------	--------

Il credito è costituito a seguito dell'anticipo dell'Irpef sul trattamento di fine rapporto disposto dall'art. 3, commi 211-213, della Legge 662/1996 e successivamente modificato dal D.L. 79/97.

In forza di tale disposizione i sostituti di imposta, nel 1997, hanno dovuto versare all'Erario una quota, a titolo di anticipo sull'imposta dovuta sul trattamento di fine rapporto, che viene scomputata all'atto della cessazione del rapporto di lavoro subordinato.

# PASSIVITA'

# STIMA ANALITICA

## VALORI PATRIMONIALIPASSIVI

DEBITI VERSO DIPENDENTI	Euro	1.251.386
-------------------------	------	-----------

I debiti esistenti nei confronti dei dipendenti alla data del 31/1/2002 in forza del rapporto di lavoro subordinato intrattenuto con gli stessi sono così quantificati:

Retribuzioni afferenti il mese di Dicembre 2002	Euro	482.474,41
Ferie e permessi non goduti	Euro	36.545,59
Trattamento di Fine rapporto maturato	Euro	732.366,19
<b>Totale</b>	<b>Euro</b>	<b>1.251.386,19</b>

La valutazione, effettuata dopo attenta visione del libro paga e del libro mOMISSIScola, non ha rilevato discordanze con i prospetti esibiti dalla società.

Si precisa che, attualmente, 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. Inoltre, gli importi indicati costituiscono le reali competenze vantate dal personale dipendente.

Si riporta il dettaglio delle competenze distinte per singolo dipendente:

Dipendenti in forza	Stipendio Dicembre 2002	RATEI Ferie e Permessi	Trattamento di Fine Rapporto	INPS	INAIL	TOTALE
Ginevra Renato	17.328,52	110,70	27.320,70	7.734,57	11.591,73	64.086,22
	2.824,68	375,14	10.677,02	1.185,86	2.762,82	17.825,52
	4.119,98	149,24	20.039,39	1.196,19	3.766,03	29.270,83
	11.903,40	0,00	0,00	10.883,68	3.354,71	26.141,79
	3.913,32	421,14	21.084,70	11.431,08	3.523,43	40.373,67
	3.908,16	421,14	13.605,43	11.858,43	3.655,16	33.448,31
	3.555,73	462,69	11.033,32	8.374,96	2.581,44	26.008,13
	6.042,48	158,03	17.960,62	20.463,15	567,65	45.191,93
	4.281,32	143,64	15.049,04	14.039,52	141,86	33.655,37
	3.590,76	105,96	13.784,34	9.950,78	3.067,16	30.499,00
	7.235,22	136,62	16.092,85	13.801,23	382,85	37.648,77
	2.702,67	470,27	6.735,84	1.146,00	2.488,15	13.542,93
	3.850,09	105,68	8.289,37	9.497,28	2.940,91	24.683,33
	21.067,07	128,67	16.284,56	8.441,84	511,54	46.703,69
	2.405,15	238,68	13.092,88	6.642,73	2.047,51	24.426,95
	2.450,14	371,27	13.238,18	6.816,04	2.100,93	24.976,55
	3.360,76	906,61	8.891,70	1.266,11	2.520,33	16.945,51
	2.819,41	370,45	14.565,97	7.548,58	2.326,72	27.631,13
	2.624,95	52,86	8.466,22	955,01	2.221,18	14.320,22
	3.451,83	421,14	4.490,34	10.974,56	3.382,72	22.720,59
	2.045,22	212,16	5.076,08	5.966,41	1.839,04	15.138,91
	3.321,07	105,88	5.130,02	1.182,28	2.629,38	12.368,63
	2.958,09	354,78	10.413,67	941,59	2.142,88	16.811,01
	2.713,35	370,57	10.966,14	7.351,24	2.279,42	23.680,72
	3.706,15	421,14	7.767,08	11.232,84	3.469,49	26.596,70
	2.959,95	132,20	10.208,50	6.820,69	2.102,36	22.223,70
	2.914,86	371,27	13.318,83	8.475,06	2.632,51	27.712,53
	11.597,97	114,31	13.956,05	15.343,96	425,65	41.437,93
	2.908,35	105,24	3.682,45	7.750,63	2.389,00	16.835,66
	7.603,26	1.474,56	21.005,04	14.560,18	146,87	44.789,91
	2.735,20	105,24	8.813,29	890,17	2.341,18	14.885,08
	2.733,44	632,12	8.967,14	1.136,72	2.329,72	15.799,14
	2.773,79	320,34	7.062,05	1.175,92	2.344,31	13.676,41
Imi Giampiero	2.389,26	529,33	8.724,65	5.777,67	1.851,03	19.271,94
De Laurentis Emma	2.877,18	368,40	8.134,87	7.417,80	2.784,90	21.078,24





## VALUTAZIONE DEL COMPLESSO AZIENDALE CON IL METODO REDDITUALE.

Come sopra riferito l'analisi della determinazione del valore dell'azienda oggetto del conferimento è stata verificata secondo il differente approccio costituito dal metodo reddituale.

Tale metodo ha portato a risultati simili, pervenendo ad una determinazione del complesso aziendale in Euro **9.086.133**.

A tal fine il sottoscritto ha ritenuto necessario procedere alla rilevazione dei bilanci degli ultimi 7 esercizi chiusi prima della redazione della presente perizia e dei 3 esercizi futuri sulla base del Budget triennale del periodo 2003-2005.

Tutti i documenti sono stati forniti dalla società.

In tal modo la sottoscritta ha operato su:

- Dati Storici: Costituiti dai Bilanci degli Esercizi 1996-2002
- Dati Previsionali: Costituiti dal Budget per gli esercizi 2003-2005

### Dati storici:

Si riportano i conti economici desunti dai bilanci regolarmente approvati ed afferenti il periodo 1996-2002:

### CONTO ECONOMICO

(Valori espressi in unità di Euro)

	ANNO 2002	ANNO 2001	ANNO 2000	ANNO 1999	ANNO 1998	ANNO 1997	ANNO 1996
<b>A) VALORE DELLA PRODUZIONE</b>							
1. Ricavi su Vendite e Prestazioni	23.311.676	16.175.498	16.743.417	12.334.024	15.837.567	11.014.234	9.597.561
2. Variazione riman. Semil. / Prod. Finiti	-1.577.158	4.327.255	172.360	402.343	-1.455.669	402.919	1.163.595
3. Incrementi di immobilizz.	-	-	-	18.632	-	-	-
4. Altri ricavi e proventi	485.942	646.870	1.063.931	844.538	681.540	697.359	313.771
Totale valore della produzione	22.220.460	21.149.623	17.979.708	13.599.537	15.063.438	12.114.512	11.074.927
<b>B) COSTI DELLA PRODUZIONE</b>							
6. Per mat. Prime, sussid., di consumo	7.727.560	7.752.705	7.954.578	6.479.051	5.903.209	5.185.469	4.400.882
7. Prestazioni di servizi	5.215.100	4.482.229	4.036.136	2.913.007	3.432.626	2.746.997	2.811.442
8. Per godimento beni di terzi	-	-	-	-	73.130	73.130	88.624
9. Per il Personale Dipendente	4.363.378	3.700.984	3.358.719	2.606.797	2.332.763	2.051.062	1.894.147
10. Ammortamenti e Svalutazioni:							
a) Ammort. Immobil. Immateriali	6.995	18.791	19.243	17.201	13.833	19.750	30.196
b) Ammort. Immobil. Materiali	779.265	1.311.974	1.134.267	2.351.162	2.210.722	1.261.376	417.381
d) Svalutazione dei crediti compresi nell'att. Circolante	82.187	51.367	42.404	27.780	20.765	19.961	20.705
11. Variazione delle							

rimanenze materie prime	-48.238	339.704	-193.990	-194.714	-28.349	-326.038	102.390
12.Accantonamento per rischi	-	-	-	-	-	-	-
14.Oneri Diversi di Gestione	3.343.984	138.679	123.801	379.619	113.057	379.986	514.642
<b>Totale costi della Produzione</b>	<b>21.470.231</b>	<b>17.796.433</b>	<b>16.475.158</b>	<b>14.579.903</b>	<b>14.071.756</b>	<b>11.411.693</b>	<b>10.280.409</b>
Differenza tra Valore e Costi della Produzione	750.229	3.353.190	1.504.550	-980.366	991.682	702.819	794.518
<b>C) PROVENTI ED ONERI FINANZIARI</b>							
16.Altri Proventi Finanziari	113.781	90.921	661.055	48.952	136.829	66.955	54.121
17.Interessi Pass. ed altri Oneri fin.	106.177	87.393	231.232	396.044	486.988	187.227	229.202
<b>Totale Proventi ed Oneri Finanziari</b>	<b>7.604</b>	<b>3.528</b>	<b>429.823</b>	<b>-347.092</b>	<b>-350.159</b>	<b>-120.272</b>	<b>-175.081</b>
<b>E) PROVENTI ED ONERI STRAORD.</b>							
20.Proventi straordinari	-	-	-	-	-	-	-
21.Oneri straordinari	-	-	-	92.962	-	-	-
<b>Totale partite Straordinarie</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-92.962</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE</b>	<b>757.833</b>	<b>3.356.718</b>	<b>1.934.373</b>	<b>-1.420.420</b>	<b>641.523</b>	<b>582.547</b>	<b>619.437</b>
22. IMPOSTE SUL REDDITO D'ESERCIZIO	493.459	1.411.632	416.983	70.042	149.650	42.098	18.210
<b>26.Utile (Perdita) dell'esercizio</b>	<b>264.374</b>	<b>1.945.086</b>	<b>1.517.390</b>	<b>(1.490.462)</b>	<b>491.873</b>	<b>540.449</b>	<b>601.227</b>

# DATI PREVISIONALI INTEGRAZIONE



## Dati previsionali:

Si riportano i conti economici desunti dal Budget adottato dalla società ed afferenti il periodo 2003-2005:

### BUDGET TRIENNO 2003 – 2005

	ANNO 2003	ANNO 2004	ANNO 2005
<b>A) VALORE DELLA PRODUZIONE</b>			
1. Ricavi su Vendite e Prestazioni	20.750.000	22.200.000	24.200.000
2. Variazione riman. Semil. / Prod. Finiti	383.700	622.500	864.300
3. Incrementi di immobilizz.	-	-	-
4. Altri ricavi e proventi	388.850	430.000	470.300
<b>Totale valore della produzione</b>	<b>21.522.550</b>	<b>23.252.500</b>	<b>25.534.600</b>
<b>B) COSTI DELLA PRODUZIONE</b>			
6. Per mat. Prime, sussid., di consumo	6.700.000	7.050.000	7.480.000
7. Prestazioni di servizi	6.250.000	6.450.000	7.070.000
8. Per godimento beni di terzi	-	-	-
9. Per il Personale Dipendente	5.230.000	5.480.000	5.635.000
10. Ammortamenti e Svalutazioni:			
a) Ammort. Immobil. Immateriali	8.000	8.000	10.000
b) Ammort. Immobil. Materiali	635.000	740.000	1.150.000
d) Svalutazione dei crediti compresi nell'att. Circolante	98.000	108.000	120.000
11. Variazione delle rimanenze materie prime	-85.000	-105.000	-165.000
12. Accantonamento per rischi	-	-	-
14. Oneri Diversi di Gestione	145.000	160.000	175.000
<b>Totale costi della produzione</b>	<b>18.981.000</b>	<b>19.891.000</b>	<b>21.475.000</b>
<b>Differenza tra Valore e Costi della Produzione</b>	<b>2.541.550</b>	<b>3.361.500</b>	<b>4.059.600</b>
<b>C) PROVENTI ED ONERI FINANZIARI</b>			
16. Altri Proventi Finanziari	15.000	17.500	20.000
17. Interessi Pass. ed altri Oneri fin.	84.000	93.000	102.000
<b>Totale Proventi ed Oneri Finanziari</b>	<b>- 69.000</b>	<b>- 75.500</b>	<b>- 82.000</b>
<b>E) PROVENTI ED ONERI STRAORD.</b>			
20. Proventi straordinari	-	-	-

La Relazione Giurata di stima ex articolo 2343 del Codice Civile

49

Dr. Alfonso Di Sabatino – Dottore Commercialista

OMISSIS SPASpa

21. Oneri straordinari	-	-	-
<b>Totale partite Straordinarie</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE</b>	<b>2.472.550</b>	<b>3.286.000</b>	<b>3.977.600</b>
22. IMPOSTE SUL REDDITO D'ESERCIZIO	927.050	1.432.000	1.654.000
<b>26. Utile (Perdita) dell'esercizio</b>	<b>1.545.500</b>	<b>1.854.000</b>	<b>2.323.600</b>

# NORMALIZZAZIONE REDDITI STORICI

## PROCEDIMENTO



### Normalizzazione dei redditi storici:

Tutti i redditi conseguiti nell'ultimo decennio sono stati, quindi, oggetto delle necessarie rettifiche al fine di:

- eliminare le componenti positive e negative di natura straordinaria o non afferente la gestione caratteristica;
- adeguare i valori ai mutati valori monetari procedendo alla rivalutazione degli importi in base agli indici dell'inflazione registrata nel periodo e pubblicati dall'Istat.

In tal modo si sono ottenuti i seguenti valori:

	ANNO 2002	ANNO 2001	ANNO 2000	ANNO 1999	ANNO 1998	ANNO 1997	ANNO 1996
26.Utile o Perdita dell'esercizio	264.373	1.945.086	1.517.390	-1.490.462	491.873	540.449	601.227
<b>Meno:</b>							
Affitti degli immobili extra gest.	122.166	131.424	168.893	278.499	110.212	73.130	73.130
Plusvalenze immobili extra gest.	0	0	414.836	0	0	0	0
Proventi extra-gestione	0	0	526.633	0	0	0	0
Compenso Amministratore		316.539	316.539	316.539	316.539	316.539	316.539
Contributi c/Impianti	156.132	371.928	387.965	247.959	269.504	269.504	53.707
Imposte sul reddito della s.a.s.	0	0	0	0	321.929	224.456	268.876
<b>Totale variazioni in diminuzione</b>	<b>278.298</b>	<b>819.891</b>	<b>1.814.866</b>	<b>842.997</b>	<b>1.018.184</b>	<b>883.629</b>	<b>712.252</b>
<b>Più:</b>							
Amm.ti ed oneri immobili extra gestione	82.592	0	0	74.690	37.295	0	0
Oneri extra-gestione	196.075	0	0	0	0	0	0
Minusvalenze immobili extra gest.	0	0	0	0	0	0	384.587
Compenso Amministrat.	3.005.395	0	0	0	0	0	0
Imposte su perdite anno 1999	0	0	536.566	0	0	0	0
<b>Totale variazioni in aumento</b>	<b>3.284.062</b>	<b>0</b>	<b>536.566</b>	<b>74.690</b>	<b>37.295</b>	<b>0</b>	<b>384.587</b>
<b>Reddito normalizzato</b>	<b>3.270.137</b>	<b>1.125.195</b>	<b>239.090</b>	<b>-2.258.769</b>	<b>- 489.016</b>	<b>- 343.180</b>	<b>273.562</b>
Adeguamento monetario	0	30.380	12.860	- 180.927	- 47.288	- 39.775	36.876
<b>Reddito attualizzato</b>	<b>3.270.137</b>	<b>1.155.575</b>	<b>251.950</b>	<b>-2.439.696</b>	<b>- 536.304</b>	<b>- 382.955</b>	<b>310.438</b>

Occorre in ogni caso porre dei necessari chiarimenti.

Sono stati normalizzati dal risultato di ogni singolo esercizio e precisamente:

- i proventi e gli oneri derivanti da locazioni ed immobili non costituenti il compendio immobiliare oggetto del conferimento;
- i proventi straordinari od estranei alla gestione (plusvalenze da quote di fondi comuni);
- il compenso dell'amministratore sostenuto nel corso dell'esercizio 2002 ma afferente ai precedenti esercizi;
- il compenso dell'amministratore di competenza degli esercizio 1996-2001;
- i contributi in conto impianti a valere su leggi agevolative sui territori svantaggiati (poiché corrisposti a deduzione del costo degli impianti che trovano valutazione nell'attivo patrimoniale e non sono più ripetibili);
- le imposte sostenute dai soci, nel periodo in cui la società era in accomandita semplice (anni 1996-1999);
- le perdite sofferte nel 1999 dedotte dai soci.

# NORMALIZZAZIONE REDDITI PROSPETTICI PROCEDIMENTO



## Normalizzazione dei redditi previsionali:

I redditi previsionali del triennio 2003-2005 sono stati anch'essi elaborati per le finalità della presente perizia procedendo nel modo seguente:

La Relazione Giurata di stima ex articolo 2343 del Codice Civile

50

Dr. Alfonso Di Sabatino – Dottore Commercialista

OMISSIS SPASpa

- eliminando le eventuali componenti positive e negative di natura straordinaria o non afferenti la gestione caratteristica;
- adeguamento dei valori procedendo all'attualizzazione dei redditi previsti in base al tasso dell'inflazione presunta per l'anno corrente (del 2,6%);

	ANNO 2003	ANNO 2004	ANNO 2005
26.Utile o Perdita dell'esercizio	1.545.500	1.854.000	2.323.600
Meno:			
Affitti degli immobili extra gest.	115.481	117.773	120.065
Proventi straordinari	0	0	0
Proventi extra-gestione	0	0	0
Compenso Amministratore	0	0	0
Contributi c/Impianti	156.131	34.080	0
	271.612	151.853	120.065
Più:			
Amm.ti ed oneri immobili extra gestione	104.394	101.734	97.077
Oneri Straordinari	0	0	0
Oneri extra-gestione	0	0	0
Compenso Amministrat.	0	0	0
Imposte su perdite anno 1999	0	0	0
	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

# ATTUALIZZAZIONE REDDITI NORMALIZZATI PROCEDIMENTO

Dopo aver effettuato il lavoro di omogeneizzazione dei risultati storici e di quelli previsionali il sottoscritto è pervenuto alla determinazione del reddito sul quale applicare il saggio di rendimento quale media dei risultati economici sopra evidenziati:

		Risultato
Anno 1996	Euro	310.438
Anno 1997	Euro	- 382.955
Anno 1998	Euro	- 536.304
Anno 1999	Euro	- 2.439.696
Anno 2000	Euro	251.950
Anno 2001	Euro	1.155.575
Anno 2002	Euro	3.270.137
Anno 2003	Euro	1.340.741
Anno 2004	Euro	1.711.949
Anno 2005	Euro	2.132.763
<b>Totale</b>	<b>Euro</b>	<b>6.814.598</b>

Il reddito totale è stato suddiviso per gli anni considerati (10) e si è, pertanto, pervenuti al **reddito medio atteso pari ad Euro 681.460**.

Pertanto il valore dell'unità aziendale è stato calcolato mediante l'attualizzazione (capitalizzazione) dei risultati economici attesi o reddito medio prospettico.

Si è proceduto, quindi, applicando al reddito medio sopra evidenziato il tasso di valutazione con la nota formula:

$$V = \frac{R}{i} = \frac{681.460}{0,075} = \text{Euro } 9.086.133$$

## SAGGIO UTILIZZATO

## SPECIFICAZIONI

Dove :

V = Valore dell'azienda

R = Reddito medio prospettico

i = Tasso di valutazione

E' opportuno precisare che:

- il procedimento sopra illustrato è applicabile in caso di azienda con durata illimitata che, nel caso in esame, essendo la durata della società prevista sino al 2050 (e, quindi con durata residua di 48 anni) comporta un margine di differenza minimo con la più appropriata formula

$$V = \frac{R}{i}$$

- la determinazione del tasso di capitalizzazione (o tasso di attualizzazione), che rappresenta il problema più spinoso per l'applicazione del metodo reddituale, esprime il rapporto tra reddito e capitale, reputato più conveniente per l'investimento nell'impresa.

Il sottoscritto ha ritenuto di utilizzare il **tasso del 7,5%** che rappresenta un valore senz'altro attendibile in considerazione sia del consolidato *business* dell'azienda, presente sul mercato da oltre 40 anni e delle sue future prospettive, nonché con riguardo all'attuale fase calante di tassi di interessi sul mercato finanziario.

Tale tasso si ritiene che valorizzi al meglio l'azienda peritata in quanto è posto al di sotto del baricentro del campo di valori (**6%-10%**) ritenuto applicabile dalla dottrina per le imprese industriali ( cfr. D. Balducci, La valutazione dell'azienda, pag. 174, Ediz. Fag-Milano).



A conclusione della presente perizia e dopo una attenta valutazione di tutte le componenti patrimoniali, attive e passive, si ritiene di poter affermare che, con riferimento alla data del 31 dicembre 2002, l'azienda industriale esercitata dalla società per azioni OMISSIS S.P.A. avesse un patrimonio netto di conferimento stimabile in Euro **9.108.571** determinato dalla differenza aritmetica tra il totale delle Attività e delle Passività come sopra descritte e riportate dal riepilogo seguente:

La Relazione Giurata di stima ex articolo 2343 del Codice Civile

52

Dr. Alfonso Di Sabatino – Dottore Commercialista

OMISSIS SPASpa

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
<b>Totale Attività</b>			<b>11.309.931</b>

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
<b>Totale</b>			<b>11.309.931</b>

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





UNIVERSITÀ  
DEGLI STUDI  
DI TERAMO

Prof. Alfonso Di Sabatino Martina

# Strategia e Valutazione

GRAZIE PER LA CORTESE ATTENZIONE

