PODERE MATTEI Società Agricola a responsabilità limitata

Via Ville n. 53 – 60013 Corinaldo (AN)

Capitale sociale euro 1.000,00 i.v.

Codice fiscale ed iscrizione nel Registro delle Imprese delle Marche 02880810425

Repertorio Economico Amministrativo n. AN 271276

PERIZIA DI VALUTAZIONE

Premessa

L'Avv. Giacomo Spinaci, in qualità di Liquidatore nella procedura di liquidazione controllata ex artt. 268 e seguenti del D.Lgs. n. 14 del 12/01/2019 (CCII) pendente dinanzi al Tribunale di Ancona (R.G. n. 2/23) a carico del signor [redacted], ha conferito al sottoscritto Fabio Gobbi, Ragioniere Commercialista con studio in Ancona, Corso Mazzini n. 148, iscritto all'Ordine dei Dottori Commercialisti ed Esperti Contabili di Ancona al n. 334/A e al Registro dei Revisori Legali al n. 71884, l'incarico di stimare il valore delle quote detenute dal debitore nella società "PODERE MATTEI Società Agricola a responsabilità limitata" (d'ora in avanti, per brevità, anche "PODERE MATTEI" o "la Società").

Per lo svolgimento del presente incarico è stata messa a disposizione dello scrivente, ovvero è stata dallo stesso autonomamente reperita, la seguente documentazione:

- visura camerale della Società;
- bilancio al 31/12/2021;
- contratto di cessione di azienda stipulato con la società [redacted]

Finalità e limiti dell'incarico

Il presente lavoro è finalizzato a stimare il valore economico dell'intera azienda, allo scopo di individuare il valore di mercato della partecipazione totalitaria detenuta dal [redacted] nella Società, di cui nel programma

di liquidazione approvato dal Giudice Delegato si prevede l'alienazione, mediante vendita competitiva, previa stima da parte di un professionista.

L'analisi è stata condotta sulla base della documentazione ricevuta ovvero estratta dal Registro delle Imprese, come elencata nel precedente paragrafo, ed eventuali rettifiche di valore sono state operate solo in presenza di discordanza tra il valore contabile e il valore corrente.

Nelle elaborazioni effettuate lo scrivente ha confidato sulla veridicità, completezza ed accuratezza della documentazione e delle informazioni utilizzate, senza effettuare né direttamente né indirettamente alcuna autonoma verifica, accertamento e/o analisi indipendente. L'incarico non ha pertanto contemplato lo svolgimento di alcuna procedura di revisione contabile, né la verifica dell'esistenza di potenziali passività non registrate di natura fiscale, legale, previdenziale o di altro genere.

La presente stima si basa su ipotesi e criteri valutativi generalmente accettati nella prassi operativa, essendosi utilizzate le metodologie di valutazione ritenute più appropriate rispetto al mandato conferito.

Il valore economico determinato nella presente perizia esprime un valore ragionevolmente attendibile, basandosi su criteri razionali, su formulazioni aventi un grado di obiettività ragionevolmente accettabile, nonché su considerazioni stabili nel tempo, ovvero non temporanee o provvisorie.

Descrizione dell'azienda oggetto di valutazione

La Società è stata costituita il 25/02/2021, ha sede legale a Corinaldo (AN), Via Ville n. 53, ha un capitale sociale di euro 1.000,00 e risulta iscritta dal 09/03/2021 nel Registro delle Imprese delle Marche con il numero 02880810425, corrispondente al codice fiscale e alla partita IVA, numero REA AN - 271276. Risulta inoltre iscritta dal 26/03/2023 nella sezione speciale con la qualifica di impresa agricola.

Sin dalla costituzione il [redacted] detiene l'intero capitale sociale e riveste la carica di amministratore unico.

La Società ha per oggetto esclusivo: *"l'esercizio dell'attività agricola di cui all'art. 2135 del codice civile, ed in particolare, a titolo indicativo e non esaustivo, la gestione, la conduzione e/o la coltivazione di terreni ai fini agricoli e agroforestali e l'esercizio delle attività connesse con particolare riferimento alla trasformazione di produzioni agricole ai fini energetici".*

Con atto del 03/05/2021 a rogito Notaio Gianluca Campodonico di Senigallia (Repertorio n. 11648 – Raccolta n. 9133) la PODERE MATTEI ha acquistato l'azienda di proprietà della [redacted], avente ad oggetto l'attività di lavorazione della terra, coltivazione uva e altri prodotti agricoli, di cui lo stesso [redacted] risulta essere socio ed amministratore unico.

Con il predetto atto di cessione di azienda sono stati trasferiti alla Società: **a)** attrezzature, arredi, crediti, autocarri e alcune immobilizzazioni immateriali (marchi e brevetti, software, avviamento) per un totale di euro 159.000,00; **b)** debiti verso fornitori per euro 112.502,39 e un mutuo acceso presso la BCC di Ostra Vetere per un residuo ammontare di euro 46.939,95.

Dati economici e patrimoniali al 31.12.2021

Operazione preliminare per procedere alla valutazione è stata quella di riclassificare i dati economici e patrimoniali emergenti dall'unica situazione contabile messa a disposizione dello scrivente, relativa all'esercizio chiuso al 31/12/2021.

Ad oggi, infatti, non risulta depositato presso il Registro delle Imprese il bilancio di esercizio chiuso al 31/12/2022, né si dispone di una situazione contabile aggiornata quanto meno al 31/12/2023.

La sintesi dei dati del conto economico è rappresentata nella tabella che segue:

	31.12.2021
Ricavi operativi	284.231,00
+/- variazione delle rimanenze	230.567,00
- costi per materie prime	(305.705,00)
- costi per servizi	(43.329,00)
- costi per godimento beni di terzi	(5.450,00)
- oneri diversi di gestione	(1,00)
VALORE AGGIUNTO	**160.313,00**
- costi per il personale	(115.502,00)
EBITDA	**44.811,00**
- ammortamenti	(17.366,00)
- accantonamenti e svalutazioni	0,00
EBIT (Risultato operativo)	**27.445,00**
+ proventi finanziari	0,00
- oneri finanziari	(319,00)
Risultato ante imposte	**27.126,00**
- imposte	0,00
Utile di esercizio	**27.126,00**

La sintesi dei dati dello stato patrimoniale è rappresentata nella tabella che segue:

ATTIVITA'	**31.12.2021**
Immobilizzazioni immateriali	12.482,00
Immobilizzazioni materiali	203.878,00
TOTALE IMMOBILIZZAZIONI	**216.360,00**
Rimanenze	230.567,00
Crediti	393.019,00
Disponibilità liquide	4.029,00
TOTALE ATTIVO CIRCOLANTE	**627.615,00**
TOTALE ATTIVITA'	***843.975,00***

PASSIVITA'	
Debiti v/fornitori	359.588,00
Debiti rappresentati da titoli di credito	159.683,00
Debiti tributari	21.748,00
Debiti v/istituti previdenziali	23.296,00
Altri debiti	252.486,00
TOTALE DEBITI	**816.801,00**
Ratei passivi	49,00
TOTALE PASSIVITA'	***816.850,00***
Capitale sociale	(1,00)
Utile di esercizio	27.126,00
TOTALE PATRIMONIO NETTO	***27.125,00***
TOTALE PASSIVITA' E NETTO	***843.975,00***

I criteri di valutazione (considerazioni generali)

La valutazione d'azienda rappresenta un processo che si propone il fine di stimare il valore di una società mediante metodologie specifiche e correlate al tipo di realtà e di settore in cui l'azienda opera.

La valutazione economica di una azienda richiede pertanto la conoscenza del settore specifico in cui opera la società, l'esame analitico dei risultati conseguiti nel tempo (patrimoniali ed economici), l'utilizzo di metodologie di valutazione appropriate, nonché la possibilità di utilizzare stime di natura patrimoniale, economica e finanziaria ragionevolmente attendibili predisposte dal *management*.

La scelta del metodo di valutazione rappresenta una fase cruciale della redazione della stima d'azienda, dovendosi definire il metodo da utilizzare più appropriato in funzione della specifica realtà in cui opera l'azienda, della finalità della redigenda relazione e, in particolare, della documentazione disponibile cui attingere.

Secondo unanime dottrina aziendalistica, il metodo di valutazione deve possedere tre requisiti fondamentali: deve essere concretamente applicabile e riscontrabile

(obiettività), dotato di una rilevante consistenza teorica (razionalità) e deve prescindere dagli interessi delle parti (neutralità).

Nessuna metodologia di valutazione risulta di per sé in grado di assicurare tutti i requisiti menzionati; non esiste pertanto una metodologia migliore delle altre a priori, a prescindere dalla fattispecie concreta.

È noto che le metodologie per valutare un'azienda sono molteplici, potendosi basare su criteri che si differenziano a seconda della rilevanza data ai diversi aspetti relativi all'azienda, tenendo conto dei flussi finanziari, del reddito e del patrimonio; ovvero su altri criteri, cosiddetti misti, che danno rilevanza a un'opportuna combinazione di carattere patrimoniale – reddituale.

I criteri di valutazione si distinguono in diretti e indiretti.

I primi, conosciuti anche come metodi empirici, seguono criteri di determinazione del valore economico dell'azienda basati sui prezzi di mercato (es. quotazioni borsistiche).

I secondi, si basano su processi di stima e su grandezze stock (metodi patrimoniali, semplici e complessi), grandezze flusso (metodi reddituali e finanziari) o miste (flusso/stock).

Di seguito, un'analisi dei principali metodi di valutazione indiretti utilizzati nella prassi allo scopo di individuarne pregi, difetti e criticità rispetto alla fattispecie in esame.

Metodi patrimoniali

Tali metodi fondano la stima del capitale economico dell'azienda sul principio della valutazione analitica a valori correnti degli elementi dell'attivo e del passivo dello stato patrimoniale, espressi a valore di mercato o al costo di sostituzione.

Tale processo valutativo conduce alla quantificazione del "patrimonio netto rettificato": il valore dell'azienda (W) corrisponde al valore del patrimonio netto

rettificato (K) a valori correnti, in base alla seguente formula W = K.

Esso comporta un'analisi analitica delle poste patrimoniali, effettuata distintamente per ciascuna voce di bilancio, basata sui prezzi di mercato in essere al momento della stima o sul costo di sostituzione, poiché l'ipotesi di base è quella del riacquisto per gli elementi attivi e della rinegoziazione per quelli passivi.

Tale metodo ha il pregio di consentire una stima del patrimonio aziendale oggettiva e riscontrabile, esplicita il collegamento tra valore del capitale economico e capitale netto di bilancio e permette di identificare un valore aggiornato dell'azienda attraverso l'applicazione di rettifiche alle poste patrimoniali.

L'elemento critico si riscontra nel fatto che il metodo patrimoniale rappresenta una valutazione statica dell'azienda, che non ne valorizza l'aspetto reddituale.

Metodi reddituali

Tali metodi sono fondati su grandezze flusso e basano la determinazione del capitale economico dell'impresa sul flusso dei redditi netti attesi, sulla loro distribuzione temporale e sul grado di rischio connesso alla loro realizzazione.

Possono essere suddivisi in due gruppi, a seconda della configurazione di reddito operata.

Metodi reddituali sintetici: si fondano sulla stima di un valore medio-normale del reddito e sull'ipotesi che l'azienda sia in grado di generare redditi simili per lunghi periodi di tempo. Fanno proprio il concetto di reddito contabile normalizzato, inteso come reddito contabile rettificato per tenere conto dell'incompletezza e delle distorsioni che gravano sul bilancio di esercizio.

In ipotesi di redditi futuri di durata illimitata, viene applicato l'algoritmo della rendita perpetua, pertanto la formula da utilizzare è la seguente:

$$W = R/i$$

dove:

W = è il valore dell'azienda;

R = è il reddito normale atteso;

i = è il tasso di remunerazione.

Nell'ipotesi di rendita di durata limitata nel tempo dei redditi la formula è la seguente:

$$W = R \cdot a_{\neg n}\, i$$

dove:

W = è il valore dell'azienda;

R = è il reddito normale atteso;

$a_{\neg n}\, i$ = è il valore attuale di una rendita immediata posticipata di durata pari ad "n" anni ove "i" rappresenta il tasso di remunerazione.

Metodi reddituali analitici: si caratterizzano per la previsione analitica dei flussi di reddito, che avviene anno per anno. La previsione dei redditi da capitalizzare può fondarsi su quattro tipologie di dati:

- risultati storici, conseguiti nel recente passato;
- proiezione di risultati storici, che consiste nel mediare tra risultati conseguiti e le prospettive future circa gli sviluppi reddituali aziendali;
- risultati programmati, che riguarda le attese economiche contenute nei budget pluriennali;
- risultati futuri sulla base di ipotesi possibili.

I metodi reddituali hanno il pregio di valorizzare la dinamica economica dell'azienda, raccordando la gestione storica alle prospettive future. Godono inoltre di un generale consenso in dottrina in quanto dotati di una forte consistenza teorica e si ritengono capaci di esprimere con maggiore rappresentatività il valore dell'azienda. Infine, l'applicazione di un valore medio rispetto alla puntuale misurazione dei redditi annui, che può realizzarsi solo in presenza di un'elevata

prevedibilità dei risultati di esercizio, rende questi metodi di semplice applicazione.

Di contro, sono caratterizzati da un certo grado di aleatorietà nella determinazione dei redditi futuri attesi, che possono presentare un elevato grado di incertezza. La scelta del tasso di remunerazione rappresenta un elemento soggettivo di valutazione che può creare effetti rilevanti sul risultato finale. Pertanto, tali metodi trovano efficace applicazione laddove i *trend* reddituali risultano stimabili con sufficiente affidabilità e con contenuti patrimoniali relativamente modesti.

Metodi finanziari

I metodi finanziari identificano il valore di una azienda con la capacità di generare futuri flussi monetari, attualizzati ad un tasso tale da assicurare una adeguata remunerazione delle risorse impiegate.

Tali metodi richiedono una accurata previsione, non solo in termini di risultati economici futuri, bensì anche di politiche d'investimento e di indebitamento aziendale. L'ambito di applicazione del metodo in esame, pertanto, può essere circoscritto ai soli casi in cui la previsione dei flussi finanziari presenti una sufficiente affidabilità.

In tali circostanze infatti, il valutatore è chiamato a controllare l'affidabilità degli assunti posti alla base delle previsioni elaborate, mediante la verifica dell'esistenza di una strategia aziendale formalizzata in un piano accurato e dettagliato. Inoltre il perito deve effettuare un'analisi correttiva dei dati contabili e verificare che le proiezioni dei flussi attesi siano tradotti in appositi bilanci.

In sintesi, tali metodi seppur estremamente razionali, sono caratterizzati da un elevato grado di incertezza, dalla difficoltà di quantificare in maniera attendibile i *cash flow* futuri e dalla criticità insita nella scelta del periodo e del tasso di attualizzazione.

I metodi misti

Tali metodi costituiscono una mediazione tra criteri basati su flussi e criteri basati su grandezze stock, con l'intento di conciliare la maggiore obiettività del metodo patrimoniale con le prospettive reddituali della società, in modo da riflettere più fedelmente le diverse peculiarità aziendali.

In sostanza, tali metodi svolgono una funzione di raccordo in quanto permettono di quantificare separatamente l'apporto delle componenti di extra-reddito che costituiscono l'avviamento dell'azienda.

Tra i diversi metodi misti elaborati il più diffuso e significativo è rappresentato dal metodo con stima autonoma dell'avviamento (modello U.E.C.).

Il metodo prevede, in concreto, la determinazione del valore del patrimonio netto rettificato della società a cui si aggiunge l'avviamento, che rettificherà in aumento (*goodwill*) o in diminuzione (*badwill*) il predetto valore patrimoniale.

L'avviamento rappresenta la capacità riconosciuta all'azienda di generare redditi futuri in grado di remunerare il capitale investito in misura maggiore rispetto al rendimento offerto da investimenti alternativi.

La formula utilizzata per la valutazione, con capitalizzazione limitata del sovrareddito, è la seguente:

$$W_{UEC} = K + (R - i\,K)\ a\neg_{n}\ i'$$

dove il valore dell'azienda è dato dalla somma del patrimonio netto rettificato (K) e dell'avviamento, da determinarsi in funzione del reddito medio atteso normale (R), del tasso di remunerazione (i), del tasso di attualizzazione (i') e del numero di anni di stima del sovrareddito (n).

Il fondamento teorico su cui si basa tale metodo è il seguente: il valore di cessione di un'azienda è costituito dalla somma dei singoli valori del capitale ceduto e dell'avviamento attribuito. Il valore dell'avviamento è dato dalla capitalizzazione

a valore attuale del sovrareddito, inteso come differenza tra reddito medio prospettico e remunerazione normale del capitale investito.

Metodo utilizzato per valutare il capitale economico della società PODERE MATTEI Società Agricola a responsabilità limitata

Come detto, non esiste un criterio di valutazione del capitale economico migliore di un altro a priori, per cui la scelta del metodo da adottare deve essere effettuata in base alle specifiche caratteristiche dell'azienda oggetto di valutazione, alle finalità della valutazione stessa, nonché alla disponibilità e completezza della documentazione che il valutatore è chiamato ad utilizzare e analizzare.

Al fine di utilizzare un metodo di notevole diffusione professionale, che sia caratterizzato da un basso grado di incertezza, una limitata incidenza di ipotesi soggettive, facilità applicativa e buona attendibilità complessiva, tenuto altresì conto, nel caso di specie, della rilevanza degli elementi patrimoniali, si ritiene opportuno fare uso del **metodo patrimoniale**.

Il metodo reddituale, peraltro, risulterebbe scarsamente significativo alla luce dell'assenza di qualsiasi informazione circa l'andamento reddituale della Società negli esercizi successivi al primo (2021), nel quale l'attività è stata esercitata in virtù del ridetto acquisto dell'azienda di proprietà della società [redacted]

Il metodo patrimoniale semplice consente di giungere alla valutazione del capitale economico dell'azienda tramite l'espressione a valori correnti dei cespiti e di tutti gli elementi attivi del patrimonio aziendale.

La formula utilizzata è quella già richiamata nel precedente paragrafo, ovvero:

$$W = K$$

Come detto è stata messo a disposizione del sottoscritto valutatore esclusivamente il bilancio chiuso al 31/12/2021, che esprime i seguenti valori patrimoniali:

ATTIVITA'	**31.12.2021**
Immobilizzazioni immateriali	12.482,00
Immobilizzazioni materiali	203.878,00
TOTALE IMMOBILIZZAZIONI	**216.360,00**
Rimanenze	230.567,00
Crediti	393.019,00
Disponibilità liquide	4.029,00
TOTALE ATTIVO CIRCOLANTE	**627.615,00**
TOTALE ATTIVITA'	***843.975,00***
PASSIVITA'	
Debiti v/fornitori	359.588,00
Debiti rappresentati da titoli di credito	159.683,00
Debiti tributari	21.748,00
Debiti v/istituti previdenziali	23.296,00
Altri debiti	252.486,00
TOTALE DEBITI	**816.801,00**
Ratei passivi	49,00
TOTALE PASSIVITA'	***816.850,00***
Capitale sociale	(1,00)
Utile di esercizio	27.126,00
TOTALE PATRIMONIO NETTO	***27.125,00***
TOTALE PASSIVITA' E NETTO	***843.975,00***

Lo scrivente ha proceduto ad analizzare i valori dell'attivo e del passivo patrimoniale al fine di valutare la necessità o meno di rettificare i dati contabili per addivenire alla determinazione del valore del patrimonio netto rettificato.

Con particolare riferimento alla valutazione delle immobilizzazioni tecniche al valore corrente, si rileva che il valore netto contabile dei cespiti risente del processo di ammortamento, che non rappresenta un procedimento di valutazione, bensì un criterio contabile di ripartizione del costo di acquisto lungo gli esercizi della stimata vita utile del cespite.

Pertanto si rende necessario verificare se il valore delle immobilizzazioni iscritto nella situazione patrimoniale, depurato del fondo di ammortamento, rappresenta anche il valore di mercato o il valore di sostituzione del cespite.

Tuttavia, in considerazione di quanto sopra esposto, in assenza di qualsiasi documentazione e/o informazione ulteriore rispetto ai dati contenuti nel bilancio (comprensivo di nota integrativa) chiuso al 31/12/2021, lo scrivente ha ritenuto di dover prudenzialmente confermare i valori emergenti dal predetto bilancio.

Lo stesso discorso vale anche con riferimento alla valorizzazione delle rimanenze di magazzino e alle ulteriori poste di bilancio avente natura finanziaria (banca, clienti, fornitori, altri debiti), per le quali sono stati assunti i dati contabili.

Determinazione del Patrimonio netto rettificato

Non essendo stata apportata alcuna rettifica di valore alle poste contabili costituenti l'attivo e il passivo patrimoniale, il valore del patrimonio netto rettificato ("K") alla data del 31/12/2021, rappresentato nel prospetto che segue, ammonta a euro 27.125,00:

Stato Patrimoniale	**Contabile**	**Rettifiche**	**Rettificato**
Immobilizzazioni Immateriali	12.482,00	0,00	12.482,00
Immobilizzazioni Materiali	203.878,00	0,00	203.878,00
Rimanenze	230.567,00	0,00	230.567,00
Crediti	393.019,00	0,00	393.019,00
Disponibilità liquide	4.029,00	0,00	4.029,00
Debiti v/fornitori	(519.271,00)	0,00	(519.271,00)
Debiti tributari	(21.748,00)	0,00	(21.748,00)
Debiti v/istituti previdenziali	(23.296,00)	0,00	(23.296,00)
Altri debiti	(252.535,00)	0,00	(252.535,00)
Patrimonio netto	27.125,00	-	
Patrimonio netto rettificato (K)			***27.125,00***

Il problema degli oneri fiscali latenti

Le plusvalenze rilevate in sede di applicazione del presente metodo vengono in genere ridotte per tener conto dei carichi fiscali latenti. Si tratta di oneri potenziali, così come potenziali sono le plusvalenze cui si riferiscono.

È tuttavia indispensabile evidenziare tali elementi correttivi dal momento che, all'atto dell'eventuale realizzazione dei valori positivi (anche determinati come somma algebrica di plusvalenze e minusvalenze), insorge in modo automatico, e con preciso rapporto di causa – effetto (anche se in genere con effetto ulteriormente differito), l'obbligo di sopportare oneri fiscali.

Tuttavia nella pratica realizzazione del calcolo si è per prassi portati a considerare il carico fiscale in base ad aliquote non piene ma ridotte, dato che nella grande maggioranza dei casi il carico fiscale potenziale può ottenere varie possibili riduzioni, subordinatamente al differimento del carico tributario nel tempo ed alla possibilità (sempre teorica) di fruire di benefici e agevolazioni (risparmi fiscali; imposizioni sostitutive; tassazioni differenziate, ad esempio per riserve non tassate; provvedimenti di rivalutazione monetaria). L'attenuazione inoltre del gravame fiscale risulta in funzione del fatto che il presunto realizzo della plusvalenza solitamente non si profila in tempi rapidi e nemmeno ravvicinati, ovvero è del tutto eventuale.

Ai fini valutativi, le riduzioni da apportare alle aliquote piene degli oneri fiscali potenziali sono da studiare caso per caso con riferimento alle specifiche situazioni considerate. Nella pratica tali riduzioni sono comunque comprese tra 1/2 e 2/3 dell'aliquota piena.

Nella presente relazione di stima si è ritenuto opportuno e congruo inserire carichi fiscali sulle plusvalenze latenti ad aliquota ridotta pari al 20%, tenuto anche conto dell'andamento tendenzialmente decrescente dell'imposizione

fiscale.

Patrimonio netto rettificato ("K"):

Patrimonio netto contabile	27.125
Totale rettifiche lorde	-
Imposte (su plusvalenze latenti)	(5.425)
Patrimonio netto rettificato	**21.700**

Conclusioni

Sulla scorta dei risultati ottenuti è ragionevole attribuire al capitale economico della società "PODERE MATTEI Società Agricola a responsabilità limitata" alla data del 31 dicembre 2021 un valore, arrotondato per difetto, di **euro 20.000,00**.

Con osservanza.

Ancona, 30 aprile 2024

In fede

Rag. Fabio Gobbi

