



Notaio  
Martina Baiutti

Repertorio n. 11954

**VERBALE DI ASSEVERAZIONE  
REPUBBLICA ITALIANA**

L'anno duemilaventicinque, il giorno diciotto del mese di settembre  
- 18 settembre 2025 -

in Udine, alla via Giovanni Paolo II al civico numero 3.

Dinanzi a me, dottoressa Martina Baiutti, notaio in Udine, iscritto presso  
il Collegio Notarile di detta città è presente il signor:

**SQUATRITO dott. CIRINO,**

[REDACTED]  
[REDACTED] Revisore Legale dei Conti iscritto presso il Registro dei  
Revisori Contabili al n. 56033.

Detta parte comparente, della cui identità personale io notaio sono certo,  
mi ha presentato la "PERIZIA DI VALUTAZIONE DELLA BEA  
TEAM S.R.L." che precede, redatta in data 21 luglio 2025, composta da  
4 (quattro) fogli, chiedendo di asseverarla con giuramento.

Aderendo alla fattami richiesta io notaio ammonisco ai sensi di legge la  
parte comparente la quale presta quindi il giuramento di rito ripetendo la  
formula:

*"Giuro di aver bene e fedelmente proceduto alle operazioni a me affidate e di non aver  
avuto altro scopo che quello di far conoscere la verità".*

Io notaio dell'atto ho dato lettura al comparente che lo approva e  
conferma ed in conferma con me Notaio lo sottoscrive.

Scritto da persona di mia fiducia con mezzi elettronici, ma per mia cura,  
su un foglio per una pagina.

*Martina Baiutti*

*[Signature]*



**BEA TEAM S.R.L.**

Sede in VIALE DUODO 44 - 33100 UDINE (UD)  
Capitale sociale Euro 10.000,00 I.V.

**Perizia di valutazione****Premessa**

Il sig. Cirino Squatrito, [redacted] Revisore Legale dei Conti risulta essere iscritto presso il Registro dei Revisori Contabili al n. 56033.

Il sig. Cirino Squatrito, sopra meglio generalizzato, ha ricevuto incarico dalla [redacted] di valutare la quota di capitale sociale che la stessa detiene nella società denominata "BEA TEAM S.r.l.", avente sede legale in Udine (UD), Viale Duodo n. 44, iscritta al Registro delle Imprese di Pordenone – Udine al n. 04679710261, avente Partita IVA n. 04679710261, REA n. UD – 366550, iscritta all'Albo delle Imprese Artigiane della Provincia di Udine (UD), al numero 101362.

In esecuzione di detto incarico il Perito, nelle seguenti note, procederà a stimare il valore del capitale sociale della società denominata "BEA TEAM S.r.l.", avente sede legale in Udine (UD), Viale Duodo n. 44, iscritta al Registro delle Imprese di Pordenone – Udine al n. 04679710261, avente Partita IVA n. 04679710261, REA n. UD – 366550, iscritta all'Albo delle Imprese Artigiane della Provincia di Udine (UD), al numero 101362 di proprietà della [redacted]

Attualmente il Capitale Sociale della società è detenuto da

- [redacted] per una quota pari al 50% (cinquanta per cento) del Capitale Sociale sottoscritto e versato;
- [redacted] per una quota pari al 50% (cinquanta per cento) del Capitale Sociale sottoscritto e versato.

**Descrizione dell'attività sociale**

La società ha per oggetto l'attività di costruzione, ristrutturazione, restauro e manutenzione di immobili civili e industriali.

**Metodologia di valutazione**

In tema di valutazione d'azienda la dottrina ha elaborato diversi metodi applicabili quali:

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

I metodi patrimoniali si basano sul principio di valutazione analitica dei singoli elementi dell'attivo





e del passivo componenti il capitale. Tali metodi comportano la revisione legale dei conti degli elementi attivi e passivi, la riespressione in termini di valori correnti degli elementi attivi non monetari, determinando così una serie di plusvalenze o minusvalenze, e l'attualizzazione del valore dei crediti e debiti differiti.

Un problema di rilievo consiste nel tenere conto, in sede di riespressione in termini correnti, dei potenziali carichi fiscali che sono sottintesi. L'aliquota espressiva degli oneri fiscali è, nella prassi, oscillante tra il 20% ed il 30 %.

I metodi reddituali si basano sulla considerazione che il valore attribuibile ad una azienda non possa essere altro che il valore attuale dei redditi prospettici. Tale funzione presenta differenti strutture a seconda che i redditi si presumano di durata indefinita o di durata limitata nel tempo.

Due sono gli aspetti centrali nel procedimento reddituale di valutazione dell'azienda:

- la scelta del tasso di rendimento normale
- la scelta del reddito medio atteso

Per ciò che concerne il primo aspetto, abbiamo considerato il criterio del tasso opportunità, consistente nella scelta di un tasso equivalente al rendimento offerto da investimenti alternativi a parità di rischio; ciò si estrinseca nella forma  $i = r + s$  in cui  $r$  indica una costante del saggio di remunerazione degli investimenti senza rischi ed  $s$  indica un indice quantitativo dell'intensità del rischio d'impresa.

Per ciò che concerne la scelta del reddito, abbiamo considerato i redditi storici normalizzati; abbiamo cioè modificato i redditi contabili procedendo all'eliminazione di:

- proventi e conti straordinari
- proventi e conti estranei alla gestione
- politiche di bilancio e di altre situazioni distorcenti rispetto al fine
- componenti di reddito apparenti.

I metodi misti permettono di considerare contemporaneamente gli aspetti reddituali e patrimoniali.

I metodi finanziari si basano sul principio che il valore attribuito ad una azienda sia determinato dai flussi di cassa prodotti dalla gestione nel periodo di previsione, tenuto conto dei valori terminali, delle attività e degli indebitamenti.

Nella pratica vengono applicati principalmente i seguenti metodi di valutazione:

### **1. Metodo del valore attuale della rendita perpetua**

Il metodo reddituale fonda il proprio presupposto sulla capacità dell'azienda di generare un flusso reddituale riproducibile nel futuro. Il valore del capitale economico ( $W$ ) viene dunque stimato, sul piano quantitativo, come funzione del reddito atteso ( $R$ ).

Per ciò che riguarda l'orizzonte temporale di riferimento, entro il quale si stima che l'azienda sia in grado di produrre reddito, è possibile ricorrere alla durata indefinita.

In questo caso, il valore dell'azienda ( $W$ ) equivale al valore attuale di una rendita perpetua di rata costante ( $R$ ), calcolata al tasso ( $i$ ), determinato in base alla seguente formula:

valore attuale del reddito perpetuo:

$$W = R/i$$

$R$  = reddito medio atteso

$i$  = tasso di rendimento normale

La configurazione del reddito ( $R$ ) rilevante ai fini dell'applicazione del metodo in questione è quello *prospettico*, idoneo a riflettere le condizioni di redditività attesa dell'azienda; *medio*, vale a dire che l'impresa è stabilmente in grado di produrre, e *normalizzato*, ossia depurato dalle componenti

straordinarie non ripetibili e comunque estranee alla gestione, e in ogni caso determinato sulla base di soluzioni razionali e comunemente accettate dal punto di vista tecnico. Ciò comporta che nella configurazione del reddito (R) rilevante debba essere eliminata ogni componente negativa la cui appostazione sia dettata esclusivamente dall'esigenza di ridurre il reddito imponibile ai fini dell'imposizione diretta, ovvero dall'intento di attuare determinate politiche di bilancio.

Il reddito *medio normale* è calcolato, infatti, con riferimento a condizioni normali di svolgimento della gestione e, in particolare, a condizioni di indebitamento, "regolari" e non eccezionali, in assenza di situazioni particolarmente favorevoli o sfavorevoli, e consegue da una ridistribuzione nel tempo dei componenti straordinari (plusvalenze e minusvalenze patrimoniali, rettifiche di costi e ricavi di precedenti esercizi, ecc.); il medesimo, inoltre deve essere determinato al netto degli oneri tributari che gravano seppur potenzialmente su di esso, e dei compensi figurativi diversi dalla remunerazione del capitale proprio e delle eventuali partecipazioni agli utili spettanti a terzi. Il tasso di attualizzazione (i) utilizzato incorpora il compenso derivante dal semplice trascorrere del tempo (sostanzialmente pari al rendimento riconosciuto ad attività prive di rischio), ed altresì l'adeguata remunerazione del rischio sopportato.

In particolare, il *tasso di puro interesse*, relativo agli impieghi di capitale a rischio nullo, è determinato sostanzialmente in riferimento a titoli di debito pubblico a scadenza non breve; peraltro, in periodi di inflazione, il medesimo deve essere depurato dall'erosione monetaria creata dalla componente inflazionistica e, pertanto, assunto nella sua configurazione di *tasso reale*.

La maggiorazione del tasso di puro interesse a titolo di *premio per il rischio di impresa*, è commisurata all'intensità del rischio generale d'impresa gravante sul capitale proprio, la cui stima dipende dalla valutazione dei seguenti fattori:

- condizioni generali: congiuntura economica, inflazione, situazione politico-sociale del paese ecc.
- condizioni settoriali: struttura del mercato di appartenenza, condizioni varie di instabilità del settore, ecc.
- condizioni aziendali: solidità patrimoniale, livello e composizione dell'indebitamento, situazione di liquidità con annesse condizioni di pagamento e di incasso, variabilità dei risultati operativi della gestione, parco clienti, ecc.

Il metodo reddituale, pur trovando un limite nell'aleatorietà delle stime sulle capacità reddituali dell'impresa che non sono altrettanto riscontrabili quanto le verifiche di valore corrente dei cespiti che compongono il patrimonio sociale, è indispensabile ad integrazione e confronto di stime effettuate con altri metodi, che spesso attribuiscono, ingiustificatamente, maggior rilievo al capitale investito piuttosto che alle capacità reddituali future di quel medesimo capitale.

## 2. Metodo della capitalizzazione limitata del sovrareddito (*goodwill*)

Questo metodo, che attua una sorta di mediazione tra i pregi e i difetti dei criteri patrimoniali e reddituali, consente di considerare, nel processo valutativo, tanto le prospettive di reddito dell'azienda, quanto la sua effettiva consistenza patrimoniale: la stima sarà idonea, pertanto, a riflettere gli elementi di obbiettività e verificabilità propri dell'analisi patrimoniale (valutazione dell'attivo, ivi compresi i beni e i diritti, al netto dei capitali dei terzi investiti in azienda), senza tuttavia trascurare le attese reddituali, concettualmente più rappresentative del valore economico dell'azienda.

Il medesimo prevede, in concreto, la determinazione del valore del patrimonio netto della società, mediante la verifica della consistenza delle attività investite in azienda, al netto delle corrispondenti passività, a cui si aggiunge l'avviamento che rettificcherà in aumento (*goodwill*) o in diminuzione (*badwill*), il predetto valore patrimoniale.

L'avviamento rappresenta, in sostanza, la capacità che viene riconosciuta all'azienda di generare redditi futuri in grado di remunerare il capitale investito in misura maggiore (o minore) rispetto al rendimento offerto da investimenti alternativi.





La formula utilizzata per la valutazione è la seguente:

Capitalizzazione limitata del sovrareddito:

$$K + a[n]i' (R - iK)$$

K = valore patrimoniale (patrimonio netto rettificato);

i = tasso di remunerazione normale del capitale;

R = reddito medio normalizzato prospettico (determinato come indicato al punto precedente);

$a[n]i'$  = fattore di attualizzazione per il calcolo di una rendita della durata di n anni al tasso  $i'$ ;

n = numero di anni per i quali viene stimato il sovrareddito;

$i'$  = tasso di attualizzazione.

### 3. Metodo del valore medio

Un metodo che attua una mediazione tra i criteri patrimoniali e reddituali che consente nel processo valutativo di considerare tanto le prospettive di reddito dell'azienda quanto la sua effettiva consistenza patrimoniale consiste nella media aritmetica del capitale netto rettificato (K) e del valore di rendimento (i) del reddito atteso (R), la formula utilizzata è la seguente:

$$W = (K + R / i) / 2$$

### 4. Metodo della formula semplificata

$$W = K + n (R - iK)$$

Il capitale netto rettificato si aggiunge al valore di sovrareddito di n anni (e non al valore attuale).

### 5. Metodo finanziario: discount cash flow

$$W = \sum (FC_t / (1 + CMPC)^t) + VT + SA - PFN$$

Il metodo del Discounted Cash-Flow, si basa sul presupposto che il valore economico attribuibile al patrimonio netto di un'azienda sia costituito dalla somma algebrica del valore dei flussi di cassa prodotti dalla gestione lungo il periodo di previsione, del valore terminale, del valore delle attività e del valore dell'indebitamento netto alla data di riferimento della valutazione.

Per la stima del capitale economico della Società denominata "BEA TEAM S.r.l.", si è partiti dai dati contenuti nella situazione patrimoniale della società alla data del 31/12/2024, essendosi accertata la mancanza di scostamenti di rilievo tra il patrimonio alla data di riferimento della stima e il patrimonio alla data del bilancio suddetto; la dinamica dei valori aziendali non ha, infatti, subito variazioni di rilievo nel periodo, come risulta dalle scritture contabili eseguite in tale intervallo temporale.

A tal fine, sono stati presi in considerazione i seguenti elementi:

- la situazione del Patrimonio Netto della società in base alla situazione contabile rettificata alla data del 31/12/2024;
- la presenza di autorizzazioni, permessi, licenze e simili, contratti e accordi in essere, che garantiscono alla Società di generare redditività nel breve e medio periodo.

## 1. La determinazione del patrimonio netto rettificato.

Il patrimonio netto rettificato (K), alla data del 31/12/2024, è determinato mediante:

- la verifica della consistenza delle poste attive;
- la verifica delle poste passive;
- la riespressione a valori correnti delle poste attive o passive, ove il valore contabile non sia giudicato congruo.

## BI) Immobilizzazioni Immateriali



I costi iscritti sono ragionevolmente correlati alla redditività ritraibile nei futuri esercizi, e risultano alla data del 31/12/2024 completamente ammortizzati.

## BII) Immobilizzazioni materiali

| Descrizione                                       | Saldo al<br>31/12/2024 | Rettifiche | Saldo di<br>valutazione |
|---------------------------------------------------|------------------------|------------|-------------------------|
| Attrezzature, macchine elettroniche e autoveicoli | 9.964                  | 0          | 9.964                   |
|                                                   | <b>9.964</b>           | <b>0</b>   | <b>9.964</b>            |

## C.II) Crediti

| Descrizione | Saldo al<br>31/12/2024 | Rettifiche     | Saldo di<br>valutazione |
|-------------|------------------------|----------------|-------------------------|
| Crediti     | 98.681                 | -27.515        | 71.166                  |
|             | <b>98.681</b>          | <b>-27.515</b> | <b>71.166</b>           |

| Descrizione                                                    | Entro<br>12 mesi | Oltre<br>12 mesi | Oltre<br>5 anni | Totale        | Di cui relativi a<br>operazioni con<br>obbligo di<br>retrocessione a<br>termine |
|----------------------------------------------------------------|------------------|------------------|-----------------|---------------|---------------------------------------------------------------------------------|
| Verso clienti                                                  | 6.045            | 0                | 0               | 6.045         | 0                                                                               |
| Verso imprese controllate                                      | 0                | 0                | 0               | 0             | 0                                                                               |
| Verso imprese collegate                                        | 0                | 0                | 0               | 0             | 0                                                                               |
| Verso controllanti                                             | 0                | 0                | 0               | 0             | 0                                                                               |
| Verso imprese sottoposte<br>al controllo delle<br>controllanti | 0                | 0                | 0               | 0             | 0                                                                               |
| Per crediti tributari                                          | 1.478            | 0                | 0               | 1.478         | 0                                                                               |
| Per imposte anticipate                                         | 103              | 374              | 0               | 477           | 0                                                                               |
| Verso altri                                                    | 63.165           | 0                | 0               | 63.165        | 0                                                                               |
| Arrotondamento                                                 | 0                | 0                | 0               | 0             | 0                                                                               |
|                                                                | <b>70.791</b>    | <b>374</b>       | <b>0</b>        | <b>71.166</b> | <b>0</b>                                                                        |

I crediti sono iscritti al valore nominale, valutando il presumibile valore di realizzo.

## C.III) Attività finanziarie

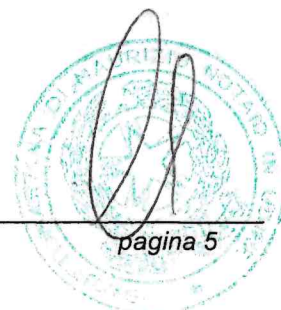
| Descrizione                     | Saldo al<br>31/12/2024 | Rettifiche | Saldo di valutazione |
|---------------------------------|------------------------|------------|----------------------|
| Partecipazioni in altre imprese | 26                     | 0          | 26                   |
|                                 | <b>26</b>              | <b>0</b>   | <b>26</b>            |

## C.IV) Disponibilità liquide

| Descrizione                    | Saldo al<br>31/12/2024 | Rettifiche | Saldo di valutazione |
|--------------------------------|------------------------|------------|----------------------|
| Denaro e altri valori in cassa | 760                    | 0          | 760                  |
|                                | <b>760</b>             | <b>0</b>   | <b>760</b>           |

Il saldo rappresenta le disponibilità liquide e l'esistenza di numerario e di valori alla data del 31/12/2024.

## D) Ratei e risconti





Misurano proventi e oneri la cui competenza è anticipata o posticipata rispetto alla manifestazione numeraria e/o documentale, ed ammontano ad Euro 646=.

Si tratta principalmente di risconti attivi su polizze assicurative pagate nell'esercizio.

Non sussistono, al 31/12/2024, ratei e risconti aventi durata superiore a cinque anni.

### C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

| Descrizione                  | Saldo al<br>31/12/2024 | Rettifiche | Saldo di<br>valutazione |
|------------------------------|------------------------|------------|-------------------------|
| Trattamento di fine rapporto | 2.635                  | 0          | 2.635                   |

Rappresenta l'effettivo debito maturato verso i dipendenti in conformità di legge e dei contratti di lavoro vigenti, considerando ogni forma di remunerazione avente carattere continuativo.

Il fondo corrisponde al totale delle singole indennità maturate a favore dei dipendenti alla data di chiusura del bilancio, al netto degli accordi erogati, ed è pari a quanto si sarebbe dovuto corrispondere ai dipendenti nell'ipotesi di cessazione del rapporto di lavoro in tale data.

### D) Debiti

| Descrizione | Saldo al<br>31/12/2024 | Rettifiche   | Saldo di<br>valutazione |
|-------------|------------------------|--------------|-------------------------|
| Debiti      | 67.589                 | 5.751        | 73.340                  |
|             | <b>67.589</b>          | <b>5.751</b> | <b>73.340</b>           |

I debiti sono valutati al loro valore nominale e la scadenza degli stessi è così suddivisa:

| Descrizione                            | Entro<br>12 mesi | Oltre<br>12 mesi | Oltre<br>5 anni | Totale        | Di cui relativi<br>a operazioni con<br>obbligo di<br>retrocessione a<br>termine | Di cui per<br>ipoteche | Di cui per<br>pigni | Di cui per<br>privilegi |
|----------------------------------------|------------------|------------------|-----------------|---------------|---------------------------------------------------------------------------------|------------------------|---------------------|-------------------------|
| Debiti verso banche                    | 16.553           | 0                | 0               | 16.553        | 0                                                                               | 0                      | 0                   | 0                       |
| Debiti verso fornitori                 | 26.062           | 0                | 0               | 26.062        | 0                                                                               | 0                      | 0                   | 0                       |
| Debiti tributari                       | 25.717           | 0                | 0               | 25.717        | 0                                                                               | 0                      | 0                   | 0                       |
| Debiti verso istituti di<br>previdenza | 2.003            | 0                | 0               | 2.003         | 0                                                                               | 0                      | 0                   | 0                       |
| Altri debiti                           | 3.004            | 0                | 0               | 3.004         | 0                                                                               | 0                      | 0                   | 0                       |
|                                        | <b>73.340</b>    | <b>0</b>         | <b>0</b>        | <b>73.340</b> | <b>0</b>                                                                        | <b>0</b>               | <b>0</b>            | <b>0</b>                |

I debiti sono iscritti al valore nominale.

I "Debiti verso banche" sono costituiti dal debito in linea capitale alla data del 31/12/2024 di ciascuna linea di credito accesa a favore della società sotto forma di fidi di cassa.

I "Debiti verso fornitori" sono iscritti al netto degli sconti commerciali; gli sconti cassa sono invece rilevati al momento del pagamento. Il valore nominale di tali debiti è stato rettificato, in occasione di resi o abbuoni (rettifiche di fatturazione), nella misura corrispondente all'ammontare definito con la controparte. Per i principali nominativi è stata controllata la composizione del saldo in base ai documenti ricevuti. Per debiti già saldati alla data del controllo, è stata verificata l'entità del pagamento in base alla documentazione bancaria.

La voce "debiti tributari" accoglie solo le passività per imposte certe e determinate.



## A) Patrimonio netto

| Descrizione                                                           | Saldo al 31/12/2024 |
|-----------------------------------------------------------------------|---------------------|
| I) Capitale                                                           | 10.000              |
| II) Riserva di sovrapprezzo azioni                                    | 0                   |
| III) Riserve di rivalutazione                                         | 0                   |
| IV) Riserva legale                                                    | 807                 |
| V) Riserve statutarie                                                 | 0                   |
| VI) Altre riserve                                                     | 15.326              |
| VII) Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi | 0                   |
| VIIbis) Patrimonio netto originario degli specifici affari            | 0                   |
| VIII) Utile (perdite) portato a nuovo                                 | 0                   |
| IX) Utile (perdite) dell'esercizio                                    | 13.720              |
| X) Riserva negativa per azioni proprie                                | 0                   |
| <b>Saldo al 31/12/2024</b>                                            | <b>39.853</b>       |
| Rettifiche                                                            | -33.266             |
| <b>Saldo di valutazione</b>                                           | <b>6.587</b>        |
| Imposte differite                                                     |                     |
| <b>Patrimonio netto rettificato (K)</b>                               | <b>6.587</b>        |

Il valore del patrimonio netto rettificato (K) della Società "BEA TEAM S.R.L." al 31/12/2024 è stimato nell'importo di Euro 6.587=.

## 2. La determinazione dell'avviamento

La valutazione del capitale economico della società "BEA TEAM S.r.l." con il metodo misto patrimoniale reddituale richiede da ultimo la definizione degli ulteriori parametri di stima, attraverso i quali giungere alla determinazione del valore di avviamento o *goodwill* attribuibile all'azienda medesima.

### Determinazione dei parametri utilizzati per la stima del capitale economico della Società "BEA TEAM S.r.l.":

|                                    |        |
|------------------------------------|--------|
| Patrimonio netto (K)               | 6.587  |
| Reddito normalizzato (R)           | 30.749 |
| Valore calcolato (i) = (A)+(C)-(B) | 41,111 |
| Valore calcolato (i') = (A)-(B)    | 1,111  |
| Periodo avviamento anni            | 1      |

Dove:

(A) = Rendimento medio %

(B) = Inflazione %

(C) = Rischio d'impresa %

### Conclusioni

Sulla base dei metodi adottati e dei dati a disposizione, si dichiara che il valore della Società denominata "Bea Team S.r.l.", alla data del 31/12/2024, è stimato nell'importo di Euro 36.887,00= (trentaseimila ottocentoottantasette virgola zero zero), che si arrotonda ad Euro 36.000,00= (trentaseimila virgola zero zero).



Il Perito, esaminando i dati consuntivi del primo semestre di attività nel corso del corrente anno, rileva una riduzione del fatturato e conseguentemente della marginalità rapportata ai medesimi periodi degli anni precedenti; tale riduzione appare in parte motivata dalla crisi economica generale, e in particolare, stante il settore in cui opera la Società, dalle modifiche che il Legislatore ha apportato alla disciplina delle detrazioni fiscali per il comparto dell'edilizia. Per i motivi sopra esposti, il Perito dichiara che il valore della Società denominata "Bea Team S.r.l." è stimato nell'importo di **Euro 33.000,00= (trentatremila virgola zero zero)**.

Per tutto quanto sopra il Perito stima che il valore del capitale sociale di proprietà della [REDACTED], dalla stessa detenuta nella società denominata "BEA TEAM S.r.l.", avente sede legale in Udine (UD), Viale Duodo n. 44, iscritta al Registro delle Imprese di Pordenone – Udine al n. 04679710261, avente Partita IVA n. 04679710261, REA n. UD – 366550, iscritta all'Albo delle Imprese Artigiane della Provincia di Udine (UD), al numero 101362, è pari ad **Euro 16.500,00= (sedicimila cinquecento virgola zero zero)**.

Addì, 21 luglio 2025

Il Perito valutatore  
Cirino dr. Squatrito

