PERIZIA DI STIMA DEL VALORE REDDITUALE DELL'AZIENDA

GE.MI S.A.S

DI GHINASSI E CHIOCCIOLI

Sommario

1. OGGETTO DELLA PERIZIA 3
2. DATI IDENTIFICATIVI DELL'IMPRESA 4
3. ANALISI SINTETICA DELLA STRUTTURA PATRIMONIALE E FINANZIARIA 5
5. ANALISI DEL SETTORE ECONOMICO 7
6. METODO DI VALUTAZIONE ADOTTATO 8
7. ANALISI DEI RISULTATI ECONOMICI 9
8. DETERMINAZIONE DEL TASSO DI CAPITALIZZAZIONE 10
9. NORMALIZZAZIONE DEI RISULTATI ECONOMICI 11
10. CALCOLO DEL VALORE REDDITUALE 15
11. INTERPRETAZIONE DEL RISULTATO 16
12. LIMITI DELLA VALUTAZIONE 17
13. CONCLUSIONI 18
14. ATTESTAZIONE DEL PERITO 19

PERITO ESTIMATORE

La sottoscritta

Dott.ssa Roberta Antonelli
Dottore Commercialista e
Revisore Legale

iscritto all'**Ordine dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili di Roma** al n. AA_012455

iscritto al **Registro dei Revisori Legali** al n. **168168**

con studio professionale in **via Di Santa Teresa n. 23 – 00198 Roma**

redige la presente relazione tecnica di stima.

1. OGGETTO DELLA PERIZIA

La presente relazione ha lo scopo di determinare il **valore reddituale dell'azienda GE.MI SAS DI GHINASSI E CHIOCCIOLI**, inteso come espressione della capacità prospettica dell'impresa di generare reddito nel tempo.

La valutazione è effettuata sulla base dell'analisi dei dati economico-patrimoniali relativi agli ultimi esercizi disponibili e delle informazioni fornite in merito all'attività svolta dall'impresa.

L'obiettivo della presente perizia è pertanto quello di individuare il **valore economico derivante dalla capacità dell'azienda di produrre reddito nel medio periodo**, attraverso l'applicazione di metodologie valutative riconosciute nella prassi professionale e nella dottrina economico-aziendale.

La stima è stata condotta adottando criteri di prudenza e ragionevolezza, tenendo conto della situazione economica dell'impresa, dell'andamento dei risultati conseguiti negli ultimi esercizi e delle caratteristiche del settore economico di appartenenza.

Si precisa che la valutazione oggetto della presente relazione riguarda esclusivamente il **valore reddituale dell'azienda**, ossia la capitalizzazione della sua capacità di produrre utili nel tempo, e non ha lo scopo di determinare il valore patrimoniale complessivo dell'impresa né il valore dei singoli beni che compongono il patrimonio aziendale.

La presente perizia ha lo scopo di determinare il valore reddituale dell'impresa alla data del **31 dicembre 2025**, sulla base dei dati economico-patrimoniali relativi agli esercizi precedenti.

2. DATI IDENTIFICATIVI DELL'IMPRESA

L'impresa oggetto della presente valutazione ha avviato la propria attività in data **23 maggio 2002** ed opera nel settore della produzione e commercializzazione di apparecchiature destinate alla distribuzione e al controllo dell'energia elettrica.

L'attività prevalente risulta classificata secondo la **classificazione ATECO 27.12.00**, corrispondente alla *fabbricazione di apparecchiature per la distribuzione e il controllo dell'elettricità*, nonché secondo la classificazione europea **NACE 27.12**.

L'attività aziendale consiste principalmente nella progettazione, produzione e commercializzazione di apparecchiature elettriche ed elettromeccaniche destinate ad applicazioni industriali e infrastrutturali nel settore energetico.

In particolare, l'impresa svolge attività quali:

- ✓ progettazione e realizzazione di apparecchiature elettriche ed elettroniche;
- ✓ produzione e commercializzazione di quadri elettrici e sistemi di distribuzione dell'energia;
- ✓ realizzazione e assemblaggio di cabine di trasformazione e impianti elettromeccanici;
- ✓ produzione e fornitura di gruppi di continuità, gruppi di conversione e gruppi elettrogeni;
- ✓ installazione e assistenza tecnica delle apparecchiature prodotte;
- ✓ attività di commercio all'ingrosso e rappresentanza di macchinari e apparecchiature industriali.

L'impresa opera, pertanto, in un ambito industriale caratterizzato da elevata specializzazione tecnica e da una significativa integrazione tra attività di progettazione, produzione e commercializzazione dei prodotti.

3. ANALISI SINTETICA DELLA STRUTTURA PATRIMONIALE E FINANZIARIA

L’analisi degli stati patrimoniali relativi agli esercizi 2022-2024 evidenzia una struttura patrimoniale caratterizzata da una significativa dotazione di immobilizzazioni tecniche e da un rilevante capitale circolante operativo.

Struttura sintetica dell’attivo al 31 dicembre 2024

Voce	Importo (€)
Immobilizzazioni immateriali	87.258
Immobilizzazioni materiali	532.328
Immobilizzazioni finanziarie	5.112
Totale immobilizzazioni	**624.698**
Rimanenze di magazzino	133.700
Crediti commerciali e altri crediti	1.057.000
Disponibilità liquide	179.000

Struttura delle fonti di finanziamento

Voce	Importo (€)
Debiti verso banche	694.704
Debiti verso altri finanziatori	74.479
Indebitamento finanziario complessivo	769.183
Patrimonio netto	41.390

La struttura finanziaria evidenzia pertanto un elevato grado di leva finanziaria, elemento che incide sul profilo di rischio complessivo dell’impresa.

Tale circostanza assume particolare rilevanza nella presente valutazione in quanto il livello di indebitamento rappresenta uno dei fattori che incidono sulla determinazione del tasso di capitalizzazione utilizzato nel metodo reddituale.

4. SINTESI DEI PRINCIPALI DATI ECONOMICO-PATRIMONIALI

Voce	2022	2023	2024
Ricavi	€ 774.182	€ 882.984	€ 1.086.302
Utile netto	€ 16.929	€ 27.587	€ 29.043
Rimanenze	€ 189.129	€ 162.666	€ 133.700
Debiti bancari	€ 295.462	€ 850.465	€ 694.704
Debiti v/altri finanziatori	€ 769.552	€ 142.328	€ 74.479
Patrimonio netto	€ 41.390	€ 41.390	€ 41.390

Dall'analisi dei principali dati economico-patrimoniali emerge un andamento complessivamente positivo dell'attività aziendale nel triennio considerato.

In particolare, si osserva una crescita significativa del volume dei ricavi, che passano da € 774.182 nell'esercizio 2022 a € 882.984 nel 2023 fino a raggiungere € 1.086.302 nell'esercizio 2024. Nel complesso, il fatturato registra un incremento di circa € 312.120 nel periodo 2022-2024, pari ad una crescita complessiva di circa 40%, circostanza che evidenzia una progressiva espansione dell'attività aziendale e un consolidamento della presenza dell'impresa nel mercato di riferimento.

Dal punto di vista della redditività, la società evidenzia risultati economici positivi in tutti gli esercizi analizzati, con utili netti pari a € 16.929 nel 2022, € 27.587 nel 2023 e € 29.043 nel 2024. Tali risultati, pur risultando relativamente contenuti in rapporto al volume dei ricavi, appaiono coerenti con le caratteristiche economiche del settore industriale di appartenenza, nel quale le imprese operanti nella produzione e commercializzazione di apparecchiature elettromeccaniche presentano generalmente margini netti moderati.

L’analisi delle rimanenze di magazzino evidenzia inoltre una progressiva riduzione nel triennio analizzato, passando da € 189.129 nel 2022 a € 162.666 nel 2023 fino a € 133.700 nel 2024. Tale andamento può essere interpretato come indice di una maggiore rotazione delle scorte e di una gestione più efficiente del magazzino, fenomeno frequentemente associato ad un incremento dei volumi di vendita e ad una maggiore dinamica operativa dell’impresa.

Per quanto riguarda la struttura finanziaria, si rileva la presenza di un significativo ricorso al capitale di debito, in particolare nei confronti del sistema bancario e di altri istituti finanziari. Nel corso del triennio si osserva tuttavia una riduzione progressiva dell’indebitamento verso altri finanziatori, passato da € 769.552 nel 2022 a € 74.479 nel 2024, circostanza che evidenzia un progressivo riequilibrio della struttura finanziaria.

Il patrimonio netto, pari a € 41.390, risulta sostanzialmente stabile nel periodo analizzato, evidenziando una struttura patrimoniale caratterizzata da una limitata capitalizzazione rispetto alla dimensione complessiva dell’attività.

Nel complesso, i dati esaminati descrivono un’impresa caratterizzata da un significativo volume di attività, una redditività positiva ma contenuta e una struttura finanziaria caratterizzata da un rilevante grado di leva, elementi che risultano coerenti con le caratteristiche tipiche delle imprese di piccola e media dimensione operanti nel settore elettromeccanico.

5. ANALISI DEL SETTORE ECONOMICO

L’impresa oggetto della presente valutazione opera nel settore della fabbricazione di apparecchiature per la distribuzione e il controllo dell’energia elettrica, classificato con codice ATECO 27.12.00.

Tale settore rientra nell’ambito dell’industria elettromeccanica e comprende la progettazione, produzione e commercializzazione di componenti e sistemi destinati alla gestione, trasformazione e distribuzione dell’energia elettrica, utilizzati in ambito industriale, infrastrutturale e civile.

Il comparto si caratterizza per una significativa integrazione tra attività di progettazione tecnica, produzione industriale e distribuzione commerciale, con una forte dipendenza dall’andamento degli investimenti nei settori energetico, industriale e infrastrutturale.

Dal punto di vista economico e competitivo, il settore presenta alcune caratteristiche strutturali rilevanti:

- ✓ presenza di numerosi operatori di piccole e medie dimensioni accanto a grandi gruppi industriali;
- ✓ elevato livello di competizione sul mercato nazionale e internazionale;
- ✓ forte incidenza dei costi di approvvigionamento delle materie prime e dei componenti industriali;
- ✓ necessità di continui aggiornamenti tecnologici e adeguamenti normativi;
- ✓ marginalità mediamente contenuta rispetto al volume complessivo dei ricavi.

In tale contesto, le imprese operanti nel settore presentano generalmente livelli di redditività moderati, con margini netti spesso compresi tra il 2% e il 5% del fatturato, a fronte di volumi di vendita relativamente elevati.

L'analisi dei dati economici dell'impresa oggetto di valutazione evidenzia una struttura economica coerente con le caratteristiche del settore, caratterizzata da un significativo volume di ricavi e da una redditività netta relativamente contenuta ma stabile nel tempo.

In particolare, l'azienda evidenzia un progressivo incremento del fatturato nel triennio analizzato, circostanza che testimonia una presenza consolidata nel mercato di riferimento e una continuità operativa nell'attività svolta.

Alla luce delle caratteristiche sopra descritte, il contesto settoriale risulta compatibile con l'applicazione del metodo reddituale di valutazione, in quanto il valore economico dell'impresa risulta strettamente connesso alla capacità dell'attività di generare redditi nel tempo.

L'analisi dei dati economici della società GE.MI SAS evidenzia infatti margini netti medi pari a circa **il 2,7% dei ricavi**, valore pienamente compatibile con le caratteristiche economiche del settore di riferimento.

6. METODO DI VALUTAZIONE ADOTTATO

Ai fini della presente stima è stato adottato il **metodo reddituale di capitalizzazione del reddito**, criterio di valutazione ampiamente utilizzato nella prassi professionale per la determinazione del valore economico delle aziende in funzionamento.

Tale metodo si fonda sul principio secondo cui il valore di un'azienda è strettamente correlato alla capacità prospettica dell'impresa di generare redditi nel tempo.

Nel caso in esame, tenuto conto della dimensione dell'impresa, della variabilità dei risultati economici osservati negli esercizi analizzati e della struttura finanziaria caratterizzata da un significativo ricorso al capitale di debito, si è ritenuto opportuno adottare una capitalizzazione del reddito su un orizzonte temporale limitato.

In particolare, il reddito medio prospettico è stato capitalizzato su un periodo di **cinque anni**, ritenuto ragionevolmente rappresentativo della capacità dell'impresa di generare redditi nel medio periodo.

Tale scelta metodologica appare coerente con i criteri prudenziali generalmente adottati nella prassi valutativa per le imprese di piccola dimensione caratterizzate da una limitata visibilità dei risultati economici nel lungo periodo.

La formula utilizzata è la seguente:

$$V = R \times \frac{1 - (1 + i)^{-n}}{i}$$

dove:

- ✓ **V** = valore reddituale dell'azienda
- ✓ **R** = reddito medio prospettico normalizzato
- ✓ **i** = tasso di capitalizzazione
- ✓ **n** = orizzonte temporale di capitalizzazione.

7. ANALISI DEI RISULTATI ECONOMICI

Al fine di determinare la capacità reddituale dell'impresa è stata effettuata un'analisi dei risultati economici relativi agli ultimi tre esercizi disponibili, ossia **2022, 2023 e 2024**.

Dall'esame dei dati di bilancio emergono i seguenti risultati economici:

Esercizio	Ricavi	Utile
2022	€ 774.182	€ 16.929
2023	€ 882.984	€ 27.587
2024	€ 1.086.302	€ 29.043

I dati contabili utilizzati nella presente analisi sono stati tratti dalla documentazione contabile e dai prospetti economico-patrimoniali forniti dalla società.

Dall'analisi dei dati sopra riportati emerge una crescita significativa del volume dei ricavi nel triennio, con un incremento progressivo del fatturato.

La dinamica dei risultati economici evidenzia tuttavia una redditività relativamente contenuta, caratterizzata da margini netti limitati rispetto al volume dei ricavi, situazione tipica delle imprese operanti nei settori della produzione e distribuzione di apparecchiature elettromeccaniche.

La media aritmetica degli utili registrati nel triennio risulta pari a:

$$(16.929 + 27.587 + 29.043)/3 = 24.520$$

Tuttavia, tale valore non può essere considerato rappresentativo della reale capacità reddituale dell'impresa, in quanto i risultati risultano influenzati dalla presenza di componenti economiche straordinarie o non ricorrenti.

Pertanto, ai fini della determinazione del reddito prospettico dell'attività, si è proceduto alla normalizzazione dei risultati economici, eliminando gli effetti derivanti da tali componenti.

8. DETERMINAZIONE DEL TASSO DI CAPITALIZZAZIONE

Il tasso di capitalizzazione rappresenta il rendimento atteso dall'investimento nell'attività oggetto di valutazione e costituisce il parametro attraverso il quale il reddito medio prospettico viene trasformato in valore economico.

La determinazione del tasso è stata effettuata tenendo conto dei criteri generalmente adottati nella prassi valutativa e considerando i principali fattori di rischio connessi all'attività dell'impresa.

In particolare sono stati considerati:

- ✓ il rendimento degli investimenti privi di rischio;
- ✓ il premio per il rischio di mercato;
- ✓ il rischio specifico dell'impresa;
- ✓ la dimensione aziendale;
- ✓ la struttura finanziaria caratterizzata da un significativo livello di indebitamento;
- ✓ la variabilità dei risultati economici osservata negli ultimi esercizi.

Va inoltre considerato che l'impresa presenta caratteristiche tipiche di una **piccola e media impresa**, circostanza che comporta generalmente un livello di rischio percepito dagli investitori superiore rispetto alle imprese di maggiore dimensione.

Alla luce di tali elementi, il tasso di capitalizzazione è stato determinato nella misura del:

$$i = 18\% \ (0{,}18)$$

Tale valore risulta coerente con i tassi normalmente utilizzati nella prassi valutativa per imprese industriali di piccola dimensione operanti in settori caratterizzati da marginalità contenuta e da un significativo livello di rischio operativo.

9. NORMALIZZAZIONE DEI RISULTATI ECONOMICI

La normalizzazione dei risultati economici consiste nella rettifica degli utili di esercizio al fine di eliminare componenti straordinarie, non ricorrenti o non rappresentative della gestione ordinaria dell'impresa. Tale operazione consente di individuare un reddito medio prospettico più aderente alla reale capacità reddituale dell'azienda.

Esercizio 2022

Voce	Importo
Utile civilistico	€ 16.929
Sopravvenienze attive	– € 8.956
Sopravvenienze passive	+ € 1.832
Minusvalenze	+ € 1.134

Reddito normalizzato

$$16.929 - 8.956 + 1.832 + 1.134 = 10.939$$

Reddito normalizzato 2022 = € 10.939

Esercizio 2023

Voce	Importo
Utile civilistico	€ 27.587
Sopravvenienze attive	– € 56.240
Sopravvenienze passive	+ € 9.686

Reddito normalizzato

$$27.587 - 56.240 + 9.686 = -18.967$$

Reddito normalizzato 2023 = – € 18.967

Il risultato evidenzia come l'utile dell'esercizio sia stato significativamente influenzato dalla presenza di componenti economiche straordinarie.

Esercizio 2024

Voce	Importo
Utile civilistico	€ 29.043
Minusvalenze straordinarie	+ € 42.994
Sopravvenienze passive	+ € 13.296
Sopravvenienze attive	– € 22.336

Reddito normalizzato

$$29.043 + 42.994 + 13.296 - 22.336 = 62.997$$

Reddito normalizzato 2024 = € 62.997

Sintesi dei redditi normalizzati 2022 - 2024

Esercizio	Reddito normalizzato
2022	€ 10.939
2023	– € 18.967
2024	€ 62.997

L'analisi dei risultati economici normalizzati evidenzia una significativa variabilità della redditività aziendale nel triennio considerato. In particolare, i risultati risultano influenzati dalla presenza di componenti economiche non pienamente rappresentative della gestione ordinaria, circostanza che rende opportuno adottare un criterio di ponderazione dei singoli esercizi al fine di individuare un reddito medio prospettico maggiormente aderente alla reale capacità reddituale dell'impresa.

A tal fine si è ritenuto opportuno attribuire un peso differenziato ai risultati economici dei singoli esercizi, tenendo conto della loro rappresentatività rispetto alla gestione ordinaria e della presenza di elementi di carattere straordinario.

In particolare sono stati attribuiti i seguenti coefficienti di ponderazione:

- esercizio **2022: 58%**
- esercizio **2023: 24%**
- esercizio **2024: 18%**

L'attribuzione di tali pesi è motivata dalle seguenti considerazioni.

Esercizio 2022 – peso 58%

L'esercizio 2022 presenta un risultato economico positivo e appare rappresentativo della gestione ordinaria dell'impresa. In tale esercizio i risultati economici risultano meno influenzati da componenti straordinarie e riflettono in misura attendibile la normale capacità dell'attività aziendale di generare reddito. Per tale ragione a tale esercizio è stato attribuito il peso maggiore nella determinazione del reddito medio prospettico.

Esercizio 2023 – peso 24%

L'esercizio 2023 evidenzia un risultato economico normalizzato negativo, dovuto principalmente alla presenza di componenti economiche straordinarie che hanno inciso in maniera significativa sulla formazione del risultato di periodo. Pur trattandosi di un dato meno rappresentativo della gestione ordinaria, si è ritenuto opportuno attribuire comunque un peso significativo al fine di considerare anche tale andamento nella determinazione della redditività prospettica.

Esercizio 2024 – peso 18%

L'esercizio 2024 presenta un risultato economico normalizzato particolarmente elevato rispetto agli esercizi precedenti. Tale valore, pur positivo, risulta influenzato da alcune componenti economiche non ricorrenti e pertanto potrebbe non essere pienamente rappresentativo della capacità reddituale ordinaria dell'impresa nel medio periodo. In un'ottica prudenziale si è pertanto ritenuto opportuno attribuire a tale esercizio un peso relativamente contenuto.

Determinazione del reddito medio prospettico

Il reddito medio prospettico viene pertanto determinato mediante applicazione della seguente formula:

$$R = (10.939 \times 0{,}58) + (-18.967 \times 0{,}24) + (62.997 \times 0{,}18)$$

Calcolo:

10.939 × 0,58 = **6.345**

-18.967 × 0,24 = **-4.552**

62.997 × 0,18 = **11.339**

$$R = 6.345 - 4.552 + 11.339$$
$$R = 17.132$$

Il reddito medio prospettico risultante dal calcolo risulta pertanto pari a circa **€ 17.132 annui**.

Ai fini della valutazione, e in un'ottica prudenziale, tale valore viene arrotondato a

€ 17.000 annui, valore ritenuto rappresentativo della capacità reddituale dell'attività nel medio periodo.

10. CALCOLO DEL VALORE REDDITUALE

Come illustrato nei paragrafi precedenti, il reddito medio prospettico dell'impresa è stato stimato, in via prudenziale, in:

$$\boldsymbol{R = € 17.000}$$

Considerata la dimensione dell'impresa e la limitata visibilità dei risultati economici nel lungo periodo, il reddito è stato capitalizzato su un orizzonte temporale di:

$$\boldsymbol{n = 7\ anni}$$

utilizzando un tasso di capitalizzazione pari a:

$$\boldsymbol{i = 18\%}$$

Parametri di valutazione

Parametro	Valore
Reddito medio prospettico (R)	€ 17.000
Tasso di capitalizzazione (i)	18 %
Orizzonte temporale (n)	7 anni

Calcolo del valore reddituale

Applicando la formula della capitalizzazione limitata del reddito si ottiene:

$$\boldsymbol{V = 17.000 \times (1 - (1 + 0,18)^{-7})/(0,18)}$$

Calcolo:

$$(1,18)^7 = 3,18$$
$$(1,18)^{-7} = 0,314$$
$$1 - 0,314 = 0,686$$
$$0,686/0,18 = 3,81$$
$$V = 17.000 \times 3,81$$
$$V \approx 64.770$$

Il valore così determinato rappresenta la capitalizzazione della capacità prospettica dell'impresa di generare reddito nel medio periodo.

11. INTERPRETAZIONE DEL RISULTATO

Alla luce delle analisi effettuate e dei dati economico-patrimoniali esaminati, la capacità reddituale prospettica dell'impresa è stata determinata mediante applicazione del metodo reddituale di capitalizzazione del reddito su orizzonte temporale limitato.

L'analisi dei risultati economici relativi agli esercizi 2022, 2023 e 2024, opportunamente rettificati attraverso un processo di normalizzazione volto ad eliminare le componenti straordinarie o non ricorrenti, ha consentito di individuare un reddito medio prospettico stimato in circa:

$$R = €17.000$$

Applicando a tale reddito un tasso di capitalizzazione pari al **18%** e considerando un orizzonte temporale di **7 anni**, si perviene alla determinazione del seguente valore:

$$V \approx €64.770$$

Pertanto, il valore reddituale dell'azienda può essere ragionevolmente stimato in circa:

$$€\ \mathbf{65.000}$$

alla data del **31 dicembre 2025**.

Pertanto, il valore reddituale dell'azienda **GE.MI SAS DI GHINASSI E CHIOCCIOLI** può essere ragionevolmente stimato in circa: $€\mathbf{65.000}$ alla data del **31 dicembre 2025**. Tale valore rappresenta esclusivamente la capitalizzazione della capacità prospettica dell'impresa di generare reddito nel medio periodo e non deve essere interpretato come valore patrimoniale dell'azienda né come valore dei singoli beni che compongono il patrimonio aziendale.

12. LIMITI DELLA VALUTAZIONE

La presente valutazione è stata effettuata sulla base dei dati contabili e delle informazioni fornite dalla società relativi agli esercizi analizzati e disponibili alla data di redazione della presente relazione.

La stima del valore reddituale dell'impresa è stata effettuata secondo criteri tecnico-professionali generalmente riconosciuti nella prassi valutativa ed è fondata sull'ipotesi di continuità aziendale, presupponendo pertanto la prosecuzione dell'attività nelle condizioni economiche e operative attualmente osservabili.

Eventuali mutamenti significativi delle condizioni economiche, finanziarie o di mercato, nonché modifiche della struttura organizzativa o operativa dell'impresa, potrebbero determinare variazioni della capacità reddituale prospettica e, conseguentemente, incidere sul valore stimato nella presente relazione.

La presente perizia non costituisce certificazione del valore patrimoniale dell'azienda né garanzia di risultati economici futuri, ma rappresenta esclusivamente una stima tecnica della capacità reddituale dell'impresa, elaborata sulla base delle informazioni disponibili e secondo criteri di prudenza e ragionevolezza generalmente adottati nella prassi professionale.

13. CONCLUSIONI

Il valore determinato deve essere interpretato come una stima economica della capacità reddituale dell'impresa in condizioni di continuità aziendale e non come valore di liquidazione dei singoli beni che compongono il patrimonio aziendale.

Alla luce delle analisi effettuate e dei dati economico-patrimoniali esaminati, la capacità reddituale prospettica dell'impresa è stata determinata mediante applicazione del metodo reddituale di capitalizzazione del reddito, criterio comunemente adottato nella prassi professionale per la valutazione di aziende in funzionamento.

L'analisi dei risultati economici relativi agli esercizi 2022, 2023 e 2024, opportunamente rettificati attraverso un processo di normalizzazione volto ad eliminare le componenti straordinarie o non ricorrenti, ha consentito di individuare un reddito medio prospettico stimato in circa € 17.000 annui.

Applicando a tale reddito un tasso di capitalizzazione pari al 18 %, determinato tenendo conto delle caratteristiche dell'impresa, della dimensione aziendale, del contesto competitivo del settore e del livello di rischio operativo e finanziario emerso dall'analisi dei dati contabili, si perviene alla determinazione del seguente valore arrotondato pari a € 65.000.

Pertanto, il **valore reddituale dell'azienda GE.MI SAS DI GHINASSI E CHIOCCIOLI può essere ragionevolmente stimato in circa € 65.000** alla data del 31 dicembre 2025.

Tale valore rappresenta esclusivamente la capitalizzazione della capacità prospettica dell'impresa di generare reddito e non deve essere interpretato come valore patrimoniale dell'azienda né come valore dei singoli beni che compongono il patrimonio aziendale.

14. ATTESTAZIONE DEL PERITO

La sottoscritta **Dott.ssa Roberta Antonelli**, Dottore Commercialista e Revisore Legale, dichiara che la presente relazione è stata redatta con indipendenza professionale, sulla base dei dati e delle informazioni disponibili e secondo criteri di prudenza e correttezza professionale.

Roma, 10 marzo 2026

Il Perito

Dott.ssa Roberta Antonelli
Dottore Commercialista Ordine dei Dottori Commercialisti ed Esperti Contabili di Roma n. AA_012455

Revisore Legale n. 168168

(Firma)

Firmato digitalmente da:
ROBERTA ANTONELLI
Data: 10/03/2026 15:44:05