

RELAZIONE DI STIMA

IMMOBILIARE SAN MARTINO SRL

1- Premesse e finalità della stima

La sottoscritta Dott.ssa Francesca Obizzi, socia dello "Studio Associato Obizzi Brustia", Commercialista e Revisore Legale (iscritta nel Registro dei revisori al n. 159963), con studio professionale a Cavaglio d'Agogna (NO) in Via Diaz 20, ricevuto in data 14/11/25 dal Rag. Giovanni Bosi l'incarico di stimatore delle partecipazioni societarie intestate a Imazio Gloria e Marola Maria Grazia, si impegna a presentare la relazione di stima redatta seguendo le linee direttive dell'art. 2465 del Codice Civile con i riferimenti suggeriti dagli organismi presenti nell'Unione Europea (F.E.E.).

Al fine di individuare e descrivere consistenze e caratteristiche dell'attività da stimare sono stati mantenuti contatti con i titolari della società, per acquisire gli elementi, i dati e le notizie necessari a completare la relazione di stima.

La perizia è riferita alla media dei risultati ottenuti negli anni 2022, 2023 e 2024.

2- Descrizione dell'attività

La società, **IMMOBILIARE SAN MARTINO S.R.L.**, cod. fisc. e P.IVA 01735940031, è stata iscritta nel registro Imprese di Monte Rosa Laghi alto Piemonte di sezione ordinaria il 26.11.1999 con REA n° NO – 194424 e la esercita con codice ateco 68.20.01.

L'attività svolta riguarda l'acquisto, vendita, permuta, costruzione, ristrutturazione, restauro, manutenzione. Locazione di beni immobili di vario genere.

Attualmente il Capitale Sociale è di euro 22.000 e posseduto da:

54,55%, per il 31,82% e il 13,63%.

L'Amministratore Unico

Il criterio di stima utilizzato è quello misto patrimoniale/reddituale UEC perché permette di avere una visione più completa della società; pur essendo una società immobiliare, si è ritenuto di non focalizzarsi solo sulla valutazione degli immobili. La valutazione prende come data di riferimento il 31/12/2024.

Profilo Patrimoniale

Immobili	Valore iniziale	Valore al 2024	Val. corrente
Terreni/Fabbricati	831.852	672.043	480.000

Trattasi di locali commerciali, capannone e lotto terreno edificabile. Per questi beni seguirà poi una riflessione finale.

Crediti

I crediti verso clienti ammontano a euro 79.189. Le disponibilità liquide erano pari a euro 6.912.

Debiti

I debiti verso vari enti ammontano a euro 80.133.

Profilo Reddituale

I risultati lordi d'imposta emergenti dai bilanci civilistici di Immobiliare San Martino srl, sono i seguenti:

Anni	<u>2022</u>	<u>2023</u>	<u>2024</u>	
<u>Risultato esercizio</u>	14.184	18.550	8.138	

Determinazione del Patrimonio Netto rettificato:

Capitale Sociale	22.000
Riserva Legale	4.178
Altre riserve	645.686
Risultato 2024	<u>7.891</u>
TOTALE	678.755

Le riserve diverse non possono essere valutate al valore contabile in quanto provenienti da anni passati dove i profitti rappresentavano degli importanti benefici. Il loro valore potrebbe essere ridotto a circa il 20%, cioè **euro 129.000**, riducendo il patrimonio rettificato a circa **euro 163.000**.

L'emersione di plusvalori riferiti al profilo patrimoniale rispetto al patrimonio rettificato, determinerà in prospettiva oneri fiscali e di rischio. Le aliquote più congrue per evidenziare questi oneri sono:

Beni ammortizzabili = 20%

Crediti = 40%

Patrimonio Netto Contabile

Rettifiche	Valore Corr.	Aliquota	Tot. Rettifiche	Netto
Immobilizzaz.	480.000	20%	-96.000	384.000
Debiti	-80.133			-80.133
Crediti	86.101	40%	-34.440	51.661
Totale	485.968		-130.440	355.528

PATRIMONIO NETTO RETTIFICATO

518.528

Determinazione del reddito normale atteso

	2022	2023	2024
Reddito bilancio	14.184	18.550	8.138
Correz. Monet.	1,02	1,01	1,01
Totale reddito	14.468	18.735	8.219

Reddito medio ante imposte 13.807

Imposte (27%) 3.728

Reddito medio atteso 10.079

Determinate le dimensioni patrimoniali e reddituali è ora possibile applicare gli algoritmi valutativi del metodo UEC.

A tal fine sono stati assunti i seguenti parametri:

- Tasso di rendimento del settore (i): 5%, calcolato su parametri di società simili.
- tasso di attualizzazione (i'): 8%

VALORE ECONOMICO DI IMMOBILIARE SAN MARTINO SRL

UEC

Patrimonio netto rettificato "K" = 518.528

Reddito normale atteso "R" = 10.079

Rendimento medio del settore (i) = 5%

Tasso di attualizzazione (i') = 8%

$$W = K + (r - iK) / i'$$

$$\text{Badwill} = -198.088$$

$$W = k + \text{goodwill} = 320.440$$

E' possibile quindi determinare il valore della società Immobiliare San Martino srl in euro 320.000

Si fa rilevare però, sulla base delle informazioni ricevute dall'amministratrice della Immobiliare San Martino srl, che la stessa ditta si era resa garante verso la STL srl in regime di fallimento, per i seguenti importi:

- Dogana di Venezia = sanzione di 1.000.000. Concessa garanzia, da loro accettata, di un terreno edificabile valutato 280.000;

- Fidejussione BPM: 97.247 fino a concorrenza di euro 500.000,00;
- Fidejussione Confidare: 71.778;
- Fidejussione Unicredit: 52.864 fino a concorrenza di euro 1.136.300,00

Appare evidente che il valore attribuito di euro 320.000 debba essere rivisto alla luce dei pesi che gravano sulle proprietà della società, che non sono sufficienti a coprire le garanzie prestate.

Si è giunti inoltre a conoscenza che in data 3 marzo è stato firmato un preliminare di vendita di un immobile di proprietà, tale informazione condiziona ulteriormente la valutazione.

Si stima quindi che il valore della Immobiliare San Martino Srl sia di poco superiore al capitale sociale e quindi pari ad euro 30.000,00.

Il fine di tale perizia è quello di attribuire un valore alle quote possedute dalle

Valore quote 13,63% = 4.089,00

Valore quote 31,82% = 9.546,00

Cavaglio d'Agogna, 13/03/2026

Il perito

Dott.ssa Francesca Obizzi

