



VANGUARD

TOOLS

VANGUARD SRL

si propone quale partner dei soggetti incaricati a vario titolo nelle vendite competitive telematiche nel coadiuvare non solo nella fase di vendita dei beni ma anche in quelle prodromiche ed eventualmente successive.

Infatti, grazie alla rete di professionisti che collaborano con la società, VANGUARD SRL è in grado di fornire supporto altamente specializzato già nella fase di predisposizione della vendita, a cominciare dalla messa a disposizione di professionisti/ctu presso i Tribunali per la redazione della perizia stimativa, all'ausilio nella compilazione del Programma di liquidazione, fino alla consulenza in ordine alla modalità operative di vendita più efficace ed efficiente nella gestione della procedura competitive.



Con la presente la società VANGUARD, in qualità di soggetto specializzato nelle vendite mobiliari ed immobiliari, e per esso i propri consulenti iscritti all'Albo dei CTU, a seguito di specifico incarico, procede alla valutazione delle azioni possedute dalla società in liquidazione giudiziale nella società Mint Street Holding s.p.a., pari a n. 17.923 di azioni ordinarie.

Nello specifico, è stato ritenuto opportuno procedere come segue:

- analisi ed eventuale normalizzazione dei bilanci degli ultimi due esercizi;
- individuazione della metodologia di valutazione aziendale ritenuta idonea per la presente fattispecie;
- applicazione delle metodologie valutative più idonee al profilo societario;
- individuazione del potenziale e probabile valore di stima delle azioni e conseguente prezzo base d'asta.

L'analisi de quo viene infine presentata in ossequio alla previsione normativa di cui all'art 216 co. 1 CCII.

Ai fini della presente valutazione è stato utilizzato il bilancio 2024 estratto dal Registro Imprese, con dati di confronto al 2023. Non risulta ancora disponibile il bilancio 2025 né è stato nelle more possibile acquisire un prospetto patrimoniale, economico e finanziario aggiornato.

Tale aspetto deve necessariamente essere considerato ai fini dell'analisi e della relativa interpretazione dei dati da essa rivenienti per tre principali ordini di ragioni:

- il valore azionario, soprattutto nel caso specifico della società Mint Street Holding s.p.a. che è una "Investment Company", operante in settori altamente volatili, per essere attuale e riflettere il più fedelmente possibile il *fair value* deve basarsi su dati il più possibile aggiornati. Diversamente, deve scontarsi la presenza di un delta variabile dato dalla differenza potenziale tra il valore effettivo (non ancora noto) e quello che si ottiene come proiezione dei dati a disposizione;
- posta la natura giuridica della società oggetto di stima, i valori del bilancio devono essere, per loro stessa natura, considerati come veritieri, certi e corretti; sono tuttavia anch'essi basati su stime, pertanto il dato finale per alcuni valori, come specificato nella successiva parte metodologica, deriva da una analisi di secondo livello;
- il biennio preso in esame 2023/2024 presenta un gap significativo in ordine al risultato di esercizio ed al valore del patrimonio netto per effetto di due leve: da un lato, l'utile portato a nuovo nel 2023 e nel 2024 ma con una perdita di esercizio nel 2023, dall'altro la riduzione del capitale sociale deliberata dagli azionisti in data 30/05/2024.

VANGUARD S.R.L.

Sede: Via Giunio Bazzoni, 15 - 00195 Roma (RM) | Codice fiscale e numero d'iscrizione: 17922451004 | Società a responsabilità limitata | Numero REA RM - 1750071 | Società iscritta al n. 8 4 del Registro Gestori vendite telematiche del Ministero della Giustizia - p.d.g. 20/12/2024 | Società iscritta alla sezione A dell'elenco siti web autorizzati dal Ministero della Giustizia alla pubblicità delle aste giudiziarie - p.d.g. 09/02/2024 | PEC: vanguardsr_l@legalmail.it | Capitale Sociale: 10.000,00 euro.



Tali aspetti verranno compiutamente dettagliati nel successivo paragrafo.

I. METODOLOGIA DI ANALISI E METODI DI STIMA UTILIZZATI

Al fine dell'intellegibilità dei dati rivenienti dall'analisi è opportuno esplicitare alcuni elementi e fattori che sono stati presupposti nell'applicazione dei metodi di stima.

Ut supra, l'attendibilità della valutazione dell'azienda – intesa come capacità predittiva di formulare un valore in linea con quello di mercato – e, conseguentemente, delle azioni che compongono e costituiscono il capitale sociale, è direttamente proporzionale all'attualità ed attendibilità dei dati patrimoniali, economici e finanziari su cui essa si fonda.

Nel presente caso, due sono i gap informativi a cui si è supplito mediante applicazione di modelli di calcolo plurimi: dati aggiornati al 2024 e mancanza di elementi informativi di secondo livello, quali, a titolo esemplificativo, perizie di stime aggiornate in ordine al patrimonio immobiliare posseduto o alle partecipazioni. Sul punto, trattasi peraltro di valori rilevanti, considerando che, come si evince dall'attivo dello Stato Patrimoniale 2024, il valore di iscrizione in bilancio delle immobilizzazioni materiali – terreni e fabbricati è pari ad € 5.242.893 (al netto dei fondi di ammortamento e delle eventuali svalutazioni) mentre delle partecipazioni è di € 19.685.032.

Trattasi pertanto di valori che hanno una duplice criticità: un valore oggettivamente elevato in proporzione all'attivo e, nel caso delle partecipazioni, una aleatorietà tale da incidere in maniere non irrilevante sul dato finale: si consideri, che dall'esercizio 2023 all'esercizio 2024 sono state rilevate svalutazioni per € 942.585 e decrementi di valore a seguito di alienazioni per € 245.243.

Le principali voci funzionali alla stima sono riportate nella tabella che segue:



PRINCIPALI MACROCLASSI/VOCI	2024	2023
IMMOB. FINANZIARIE	22.610.152,00 €	24.631.068,00 €
(di cui PARTECIPAZIONI)	19.685.032,00 €	20.382.374,00 €
IMMOBILI (TERRENI E FABBRICATI)	5.242.893,00 €	5.321.612,00 €
RIMANENZE (IMMOBILI-MERCI)	10.701.373,00 €	11.895.315,00 €
DISPONIBILITA' LIQUIDE	3.059.070,00 €	2.252.794,00 €
TOTALE ATTIVO	49.644.630,00 €	52.540.659,00 €
PATRIMONIO NETTO	41.597.372,00 €	46.572.554,00 €
DEBITI V/S BANCHE	2.011.522,00 €	2.002.874,00 €
EBIT	- 870.939,00 €	- 523.768,00 €
PROVENTI FINANZIARI NETTI	1.283.102,00 €	1.111.703,00 €
UTILE/PERDITA ESERCIZIO	62.758,00 €	- 1.656.983,00 €
TOTALE PASSIVO	49.644.630,00 €	52.540.659,00 €
PFN	1.047.548,00 €	249.920,00 €

Si noti altresì la variazione della Posizione Finanziaria Netta, nettamente migliorata nell'esercizio 2024. Si evidenzia inoltre che, come sopra esposto, nel corso del 2024 è stata deliberata una riduzione del capitale sociale con conseguente rimborso ai soci per complessivi € 2.444.804.

Si procede preliminarmente ad illustrare le risultanze dei principali metodi di stima applicabili.

1. Metodo patrimoniale semplice

Nel presente caso, ancorchè per correttezza debba esplicitarsi che il metodo patrimoniale complesso per la stima del Net Asset Value, ancorchè preferibile, non può essere analiticamente stimato, il dato da utilizzarsi è il Patrimonio Netto Contabile per € 41.597.372.

2. Metodo reddituale

Dovendo circostanziarsi l'analisi - tenuto conto dell'aggiornamento dei dati disponibili al 2024 e che il reddito netto per i due anni utilizzati è stato volatile, si procede a normalizzare tale valore, depurandolo delle rettifiche di valore delle attività finanziarie:

VANGUARD S.R.L.

Sede: Via Giunio Bazzone, 15 - 00195 Roma (RM) | Codice fiscale e numero d'iscrizione: 17922451004 | Società a responsabilità limitata | Numero REA RM - 1750071 | Società iscritta al n. 8 4 del Registro Gestori vendite telematiche del Ministero della Giustizia - p.d.g. 20/12/2024 | Società iscritta alla sezione A dell'elenco siti web autorizzati dal Ministero della Giustizia alla pubblicità delle aste giudiziarie - p.d.g. 09/02/2024 | PEC: vanguardsr_l@legalmail.it | Capitale Sociale: 10.000,00 euro.



VOCE	2024	2023
RISULTATO ANTE IMPOSTE NORMALIZZATO	412.163,00 €	587.935,00 €
MEDIA	500.049,00 €	
NETTO STIMATO POST TASSAZIONE	365.035,77 €	

Procedendo a capitalizzare tale reddito per un tasso ritenuto congruo pari all'6% si ottiene un valore di € 6.083.000.

Tale valore è significativamente inferiore alla stima patrimoniale, a conferma che la redditività operativa corrente non può essere un parametro unicamente esaustivo posta la tipologia societaria, ove il valore consta principalmente negli asset.

3. Metodo misto patrimoniale-reddituale (EVA / UEC con stima avviamento)

Tale metodo consente di considerare contestualmente tanto la componente patrimoniale quanto quella reddituale, sulla base del computo $W = K + (R - i \cdot K) \cdot \bar{a}_n$ ove:

K (patrimonio netto) = € 41.597.372

R (reddito medio normalizzato) = € 365.035,77;

i (rendimento normale atteso sul capitale, 6%).

Ai fini della coerenza e comparabilità di analisi il reddito medio normalizzato ed il tasso di rendimento normale sono stati considerati come in applicazione al metodo reddituale.

In applicazione della formula e considerando ai fini dell'avviamento un orizzonte temporale di 5 anni al tasso dell'8% (ritenuto compatibile considerando i tre settori di attività della società) si ottiene:

VOCE	2024
$i \cdot K$	2.495.842,32 €
$R - i \cdot K$	- 2.130.806,55 €
Stima avviamento (attualizzazione)	8.500.000,00 €
Valore	33.097.372,00 €

L'extra-reddito negativo segnala che il rendimento operativo è inferiore al rendimento normalizzato atteso, che, tuttavia, considerando il valore e la composizione del patrimonio, è del tutto compatibile con la struttura della holding.

VANGUARD S.R.L.

Sede: Via Giunio Bazzoni, 15 - 00195 Roma (RM) | Codice fiscale e numero d'iscrizione: 17922451004 | Società a responsabilità limitata | Numero REA RM - 1750071 | Società iscritta al n. 8 4 del Registro Gestori vendite telematiche del Ministero della Giustizia - p.d.g. 20/12/2024 | Società iscritta alla sezione A dell'elenco siti web autorizzati dal Ministero della Giustizia alla pubblicità delle aste giudiziarie - p.d.g. 09/02/2024 | PEC: vanguardsr_l@legalmail.it | Capitale Sociale: 10.000,00 euro.



4. Valore di mercato

Si è ritenuto necessario implementare anche un metodo di stima più propriamente finanziario.

Tuttavia, il metodo Discounted Cash Flow, ancorchè in linea teorica estremamente opportuno nella stima di aziende con finalità di vendita delle azioni o quote sottostanti, in questo caso non è stato reputato utilizzabile, a cagione dell'insufficienza dei dati disponibili: in assenza di un business plan e dovendosi tenere conto del solo rendiconto finanziario, flussi di cassa operativi sono eccessivamente volatili negli esercizi considerati ed inficiati da variazioni patrimoniali non ricorrenti.

Per tale ragione, si è ritenuto opportuno prediligere un metodo più statistico che analitico ma che considerasse sia l'aspetto finanziario, sia la natura di holding della società, ancorchè in assenza di una Net Asset Value, per le ragioni sopra esposte.

Le principali holding di partecipazione italiane quotate considerando un tasso di sconto sul valore patrimoniale compreso in un range tra il 15% ed il 40%, riconducibili principalmente a fattori quali illiquidità degli asset sottostanti, doppia tassazione potenziale e costi di struttura. Nel caso specifico, si è ritenuto corretto, per tipologia societaria, applicare uno sconto del 20% circa sul valore patrimoniale, da cui deriva il seguente valore: € 33.277.989.

Tuttavia, proprio affinché il valore di mercato sia rappresentativo, seppur in assenza di dati patrimoniali, economici e finanziari aggiornati, è possibile correttamente valorizzare le informazioni economiche acquisite.

Nella comunicazione ufficiale che la società Mint Street Holding s.p.a. ha prodotto agli azionisti in ordine alla costituzione e relativa partecipazione proporzionale nella Newco – datata 08/05/2026, pertanto molto recente – l'AD Cazzola asserisce che *"...Sono convinto che l'Operazione rappresenti una opportunità da non perdere ... sia, soprattutto, per i soci di MSH che dall'Operazione otterrebbero complessivamente una valorizzazione pari a circa € 0,113 per azione..."*, con previsione peraltro già dal 2027, di distribuzione di dividendi ai soci.

La valutazione in ossequio a tale metodo deve pertanto necessariamente considerare sia l'incremento di valore azionario unitario stimato sia un ulteriore margine dato, idealmente, dalla cessione della quota dividendi unitamente alla cessione della partecipazione, stimato prudenzialmente al 10%:



VOCE	VALORE DI MERCATO
Metodo finanziario	33.277.989,00 €
Incremento post Nexco	71.436.804,53 €
Markup per ipotesi dividendi 10%	78.580.484,98 €

II. CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE IN ORDINE ALLA STIMA DEL PATRIMONIO NETTO

Come esposto in premessa, la presente stima del valore aziendale della società Mint Street Holding s.p.a., necessariamente prodromica alla stima delle azioni e, conseguentemente, del pacchetto azioni possedute dalla società INTERMEDIA ROMA S.R.L. UNIPERSONALE in Liquidazione Giudiziale, sconta due fattori, che debbono essere considerati – ragion per cui si è proceduto ad un calcolo secondo differenti metodi – : da un lato, il trade-off tra certezza dei dati e loro attualità ha fatto sì che la presente valutazione si sia basata sui dati di bilancio 2023 e 2024, opportunamente normalizzati e sterilizzati di fattori occasionali e non ripetitivi. Dall'altro lato, al fine di addivenire ad una valutazione ancor più rigorosa, sarebbe stato opportuno acquisire eventuali perizie sugli immobili al fine di stimare il valore al fair value, nonché dati esplosi che, invece, nel bilancio di esercizio vengono esposti in forma sintetica. Tuttavia, considerato lo scopo della presente stima, si ritiene che il computo iniziale sulla base dei vari metodi individuati abbia consentito di individuare un range di valori attendibili:

METODO	VALORE
PATRIMONIALE SEMPLICE	€ 41.597.372
REDDITUALE	€ 6.083.000
MISTO PATRIMONIALE-REDDITUALE	€ 33.097.372
VALORE DI MERCATO	€ 78.580.485

VANGUARD S.R.L.

Sede: Via Giunio Bazzone, 15 - 00195 Roma (RM) | Codice fiscale e numero d'iscrizione: 17922451004 | Società a responsabilità limitata | Numero REA RM - 1750071 | Società iscritta al n. 8 4 del Registro Gestori vendite telematiche del Ministero della Giustizia - p.d.g. 20/12/2024 | Società iscritta alla sezione A dell'elenco siti web autorizzati dal Ministero della Giustizia alla pubblicità delle aste giudiziarie - p.d.g. 09/02/2024 | PEC: vanguardsrl_@legalmail.it | Capitale Sociale: 10.000,00 euro.



III. STIMA DEL VALORE DELLE AZIONI POSSEDUTE DA INTERMEDIA ROMA S.R.L. UNIPERSONALE

Dalla visura della società Mint Street Holding s.p.a. si evince che il numero complessivo delle azioni è pari a 337.688.663, posto che la riduzione volontaria del capitale sociale deliberata nel corso dell'esercizio 2024 ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 2445 c.c. non ha comportato una riduzione nel numero di azioni emesse. È di tutta evidenza in nesso causale tra il valore utilizzato quale parametro di stima per la società Mint Street Holding s.p.a. ed il valore del set azionario posseduto da INTERMEDIA ROMA S.R.L. UNIPERSONALE come da prospetti che seguono:

METODO	STIMA PATRIMONIO	VALORE UNITARIO AZIONI
PATRIMONIALE SEMPLICE	€ 41.597.372	0,123 €
REDDITUALE	€ 6.083.000	0,018 €
MISTO PATRIMONIALE-REDDITUALE	€ 33.097.372	0,098 €
VALORE DI MERCATO	€ 78.580.485	0,233 €

METODO	VALORE AZIONI INTERMEDIA SRL
PATRIMONIALE SEMPLICE	2.207,802 €
REDDITUALE	322,858 €
MISTO PATRIMONIALE-REDDITUALE	1.756,660 €
VALORE DI MERCATO	4.170,700 €

IV. IPOTESI CORRETTIVO DELLA STIMA

Come esposto in premessa, la presente stima è stata redatta sulla base dei dati di bilancio 2023-2024, al fine di garantire la certezza e veridicità dell'analisi.

Tuttavia, si fa presente che gli Organi sociali hanno nelle more prodotto alla curatela una bozza di bilancio al 31/12/2025: se, da un lato, trattasi di un documento ancora carente, a fini pubblicitici, della necessaria ufficialità, dall'altro lato, considerando

VANGUARD S.R.L.

Sede: Via Giunio Bazzoni, 15 - 00195 Roma (RM) | Codice fiscale e numero d'iscrizione: 17922451004 | Società a responsabilità limitata | Numero REA RM - 1750071 | Società iscritta al n. 8 4 del Registro Gestori vendite telematiche del Ministero della Giustizia - p.d.g. 20/12/2024 | Società iscritta alla sezione A dell'elenco siti web autorizzati dal Ministero della Giustizia alla pubblicità delle aste giudiziarie - p.d.g. 09/02/2024 | PEC: vanguardsrl_@legalmail.it | Capitale Sociale: 10.000,00 euro.



che il fascicolo fornito ed acquisito successivamente anche al fine della presente perizia, comprende anche la Relazione del Collegio Sindacale e del Revisore, si ritiene che i dati in esso rappresentati debbano comunque essere contemplati nell'analisi. Il dato rilevante è la perdita di esercizio pari ad - € 1.379.169 a fronte di un patrimonio netto di € 40.267.461.

L'aspetto dirimente è tuttavia l'origine di tali variazioni patrimoniali e dell'impatto economico negativo, che porterebbe, *prima facie*, la società a dati in peggioramento rispetto al 2024 e di "ritorno" al 2023.

Invero, dalla Relazione sulla gestione si evince che la perdita ha carattere straordinario non essendo derivata dalla sfera operativa quanto piuttosto da un evento che può dirsi "eccezionale" in quanto non frequente: come si apprende, la causa è da ravvisarsi nella necessità di svalutare economicamente un terreno, già edificabile, divenuto successivamente agricolo per effetto di una modifica del nuovo piano urbanistico generale del Comune di Bologna. Nonostante il tentativo di ricorso al TAR, posto un orientamento giurisprudenziale in via di consolidamento negativo, l'Organo gestorio, in via prudenziale, ha ritenuto opportuno svalutare il terreno di € 5.802.017.

Sterilizzando l'impatto economico di tale evento, si evince una situazione che sarebbe stata comunque positiva, tenendo conto che dal punto di vista dell'equilibrio finanziario, la disponibilità è incrementa di circa il doppio (€ 6.508.854 a fronte di € 3.059.070) mentre i debiti di natura finanziaria sono rimasti pressoché costanti.

Tuttavia, dall'analisi dei dati economici, si evince una riduzione anche del valore della produzione.

Per tale ragione, considerando le analisi sopra esposte in relazione ai dati di bilancio 2023- 2024, con una stima già prudenziale nonostante una maggior solidità aziendale già nel 2024, considerando altresì la finalità della presente valutazione nell'ambito di una procedura concorsuale, si ritiene che la valutazione del pacchetto azionario finalizzato alla vendita debba avere carattere prospettico e dinamico e non necessariamente momentaneo, dovendo tuttavia fondarsi su tutti i dati a disposizione.

V. CONCLUSIONI

Dalla documentazione resa disponibile dalla Curatela, si evince che il valore delle azioni possedute da INTERMEDIA ROMA S.R.L. UNIPERSONALE in società Mint Street

VANGUARD S.R.L.

Sede: Via Giunio Bazzoni, 15 - 00195 Roma (RM) | Codice fiscale e numero d'iscrizione: 17922451004 | Società a responsabilità limitata | Numero REA RM - 1750071 | Società iscritta al n. 8 4 del Registro Gestori vendite telematiche del Ministero della Giustizia - p.d.g. 20/12/2024 | Società iscritta alla sezione A dell'elenco siti web autorizzati dal Ministero della Giustizia alla pubblicità delle aste giudiziarie - p.d.g. 09/02/2024 | PEC: vanguardsrl_@legalmail.it | Capitale Sociale: 10.000,00 euro.



Holding s.p.a. sia pari ad € 2.120,12 nominali.

La presente stima valutativa muove dal presupposto che la società Mint Street Holding s.p.a. e per essa i suoi soci è interessata da una complessa operazione di acquisizione *in fieri* che prevede prodromicamente un acquisto del 20% di una partecipata in modo tale da diventare socio unico con successiva attività di *curve out* per individuate attività mobiliari ed immobiliari al fine di addivenire alla costituzione di una Newco, il cui capitale dovrà appartenere a tutti gli attuali soci di Mint Street Holding s.p.a. che aderiscono alla presente operazione.

A giudizio della curatela, suddetta operazione societaria è confliggente con lo scopo eminentemente liquidatorio della procedura concorsuale che interessa INTERMEDIA ROMA S.R.L. UNIPERSONALE, comportando peraltro la sussunzione di un rischio imprenditoriale che non può essere fatto gravare sui creditori concorsuali.

Le informazioni rese direttamente dall'AD della Mint Street Holding s.p.a. in ordine alla complessa operazione proposta sono state implementate nella valutazione di mercato in quanto ritenute dotate del carattere di certezza ed attendibilità richiesta all'informazione finanziaria.

In commento ai metodi individuati può dirsi quanto segue:

- il metodo reddituale puro, per le ragioni già esposte e relative alla tipologia di holding, si ritiene che non restituisca un valore rappresentativo di mercato;
- il metodo patrimoniale, considerata l'assenza di dati ulteriori ed esplosi rispetto a quelli di bilancio per poter procedere ad una rettifica, restituisce un valore sostanzialmente in linea con il valore nominale;
- il metodo misto, ancorchè in dottrina sia spesso privilegiato in quanto in grado di considerare contestualmente nell'analisi sia la componente reddituale che la componente patrimoniale, nel caso specifico restituisce un valore eccessivamente scontato proprio per la componente reddituale;
- il valore di mercato è stato ottenuto considerando sia i dati di bilancio, sia il rendiconto finanziario, sulla base dei dati 2023 e 2024. Considerato che la società è interessata da una operazione in fieri di costituzione di una Newco con previsione di extra-valorizzazione delle azioni e di ipotesi di pagamento dei dividendi nel 2027 – come dichiarato nell'informativa societaria – pur dovendosi comunque mantenere, a parere della scrivente, un approccio prudentiale, onde evitare un valore di stima eccessivo rispetto al valore (percepito) dal mercato, comportando per la Curatela la necessità di reiterate aste, tali fattori sono stati debitamente valorizzati, restituendo un valore attendibile ed attuale.

In conclusione, per le ragioni sopra esposte, si ritiene che il metodo più adatto alla

VANGUARD S.R.L.

Sede: Via Giunio Bazzoni, 15 - 00195 Roma (RM) | Codice fiscale e numero d'iscrizione: 17922451004 | Società a responsabilità limitata | Numero REA RM - 1750071 | Società iscritta al n. 8 4 del Registro Gestori vendite telematiche del Ministero della Giustizia - p.d.g. 20/12/2024 | Società iscritta alla sezione A dell'elenco siti web autorizzati dal Ministero della Giustizia alla pubblicità delle aste giudiziarie - p.d.g. 09/02/2024 | PEC: vanguardsr_l@legalmail.it | Capitale Sociale: 10.000,00 euro.



stima delle azioni possedute da da INTERMEDIA ROMA S.R.L. UNIPERSONALE sia quello finanziario ad un valore di mercato in base al quale le suddette azioni hanno un valore di mercato di € 4.170,700.

Nelle more sono stati forniti i dati 2025 in forma di bozza di bilancio ma correlato anche delle relazioni (Relazione del Collegio Sindacale e Relazione del Revisore).

Pertanto, ancorchè dati non ancora ufficiali a fini pubblicistici, si ritiene che siano dotati della certezza e veridicità tali da essere contemplati nell'analisi e nel presupposto del *going concern* aziendale.

Dall'implementazione di tali dati acquisiti i dati salienti sono:

intervenuta svalutazione del terreno e conseguente perdita di esercizio;

flessione dei ricavi, plausibilmente connessa alla dismissione di attività e focalizzazione del core;

notevole incremento delle disponibilità finanziarie;

miglioramento ulteriore della posizione finanziaria.

Per tali ragioni, considerando che la società è comunque fortemente patrimonializzata, data la natura necessariamente prospettica della stima nel caso di compravendita di azioni, eventuali elementi straordinari devono essere sterilizzati.

Ne deriva che il valore come sopra ottenuto sia rappresentativo e congruo anche in considerazione delle ulteriori ragioni esposte.

Si ritiene pertanto che il **valore di € 4.170,700** sia da intendersi quale **prezzo base d'asta**.

VANGUARD SRL

Roma, 18/07/2026

VANGUARD S.R.L.

Sede: Via Giunio Bazzoni, 15 - 00195 Roma (RM) | Codice fiscale e numero d'iscrizione: 17922451004 | Società a responsabilità limitata | Numero REA RM - 1750071 | Società iscritta al n. 8 4 del Registro Gestori vendite telematiche del Ministero della Giustizia - p.d.g. 20/12/2024 | Società iscritta alla sezione A dell'elenco siti web autorizzati dal Ministero della Giustizia alla pubblicità delle aste giudiziarie - p.d.g. 09/02/2024 | PEC: vanguardsrl_@legalmail.it | Capitale Sociale: 10.000,00 euro.