TRIBUNALE DI VERONA

Procedura di Liquidazione Controllata n. 59/2023 R.G.

PERIZIA DI STIMA DELLA QUOTA SOCIETARIA DETENUTA DALLA SIG.RA BROGNARA ELISABETTA NELLA SOCIETÀ

AMELIA SRLS

c.f./p.iva 04450490232

Numero REA: VR - 421533

Perito estimatore

Giacomo Pitondo – Dottore Commercialista e Revisore Legale

Studio in Verona – Piazza Cittadella n. 16

Tel. 045.8002400 Fax 045.8007605

Mail: giacomo.pitondo@gmail.com

Pec: giacomopitondo@odcecverona.it

Sommario

PREMESSA 3
INTRODUZIONE 3
METODI DI VALUTAZIONE 3
AMELIA SRLS 5
1) Informazioni societarie 5
2) Parere valutativo delle quote 6
3) Trasferibilità delle quote di partecipazione 9
4) Conclusioni 9

PREMESSA

Con Sentenza del 21/11/2023 il Tribunale di Verona dichiarava l'apertura della Liquidazione Controllata n. 59/2023 R.G. relativa al patrimonio della Sig.ra Brognara Elisabetta, nominando Giudice Delegato il Dott. Pier Paolo Lanni e Liquidatore il Dott. Matteo Ceschi, già Gestore della Crisi incaricato dall'O.C.C. istituito presso l'O.D.C.E.C. di Verona.
Nell'ambito della suddetta Procedura, il Liquidatore chiedeva autorizzazione al Giudice Delegato ad incaricare un perito per la valutazione della quota di partecipazione detenuta dalla Sig.ra Brognara Elisabetta nella società "AMELIA Srls". In data 10/04/2025 il Dott. Lanni autorizzava la nomina del sottoscritto Dott. Giacomo Pitondo **(allegato 1)**, nato a Verona il 30/12/1987, con Studio in Verona, Piazza Cittadella n. 16, iscritto all'O.D.C.E.C. di Verona al n. 1895A ed all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Verona con n. iscrizione 121 del Ministero della Giustizia.

INTRODUZIONE

L'incarico ricevuto prevede la stima del valore della quota di partecipazione detenuta dalla Sig.ra Brognara Elisabetta nella società AMELIA SRLS, avente c.f./p.iva 04450490232, con sede legale in Verona (VR), Vicolo Due Stelle n. 3/5; trattasi della quota del 4% del capitale sociale.
Lo scrivente riceveva dal consulente societario informazioni generali sull'attività svolta e documentazione contabile necessaria per la valutazione richiesta. Eseguiva inoltre un accesso presso gli immobili intestati alla società per verificarne lo stato manutentivo ed individuare l'attuale valore di mercato.
Si evidenzia che la presente perizia di stima prende in considerazione esclusivamente gli aspetti patrimoniali e reddituali desumibili dai bilanci della suddetta società; non vengono pertanto analizzate le autorizzazioni/concessioni/licenze relative allo svolgimento dell'attività ristorativa – oggetto tra l'altro di cessione di ramo aziendale nel luglio 2015 e di cui in seguito.

METODI DI VALUTAZIONE

Il valore di un'azienda è un concetto astratto e controvertibile, in quanto in sostanza risulta essere il valore di scambio che scaturisce da una trattativa negoziale tra domanda e offerta.
Per esprimere il valore in un dato numerico, nella prassi, si è soliti utilizzare uno o più criteri valutativi che esulano dalla forza contrattuale delle parti e da altri fattori soggettivi. Tuttavia il prezzo a cui

avviene poi la transazione spesso si discosta dal valore così determinato in quanto quest'ultimo risulta essere il punto di incontro delle attese e delle utilità formulate dalla domanda e dall'offerta frutto di negoziazione.

Per la stima del valore di mercato di un'azienda, sia la dottrina che la prassi più accreditate hanno sviluppato nel tempo criteri e metodi valutativi di generale accettazione e utilizzo (fermo restando il carattere peculiare di ogni stima).

I metodi più noti e adottati nella pratica delle valutazioni di aziende si possono suddividere nei seguenti gruppi:

1. metodi patrimoniali;
2. metodi reddituali;
3. metodi misti patrimoniali-reddituali;
4. metodi finanziari;
5. metodi sintetici di mercato.

Attraverso il *metodo patrimoniale* il valore di un'azienda risulta essere il "patrimonio netto rettificato" ottenuto attraverso la somma algebrica dei valori correnti analiticamente attribuiti alle singole attività e passività iscritte in bilancio.

All'interno della macro categoria vengono poi distinti due specifiche metodologie a seconda che vengano (metodo complesso) o non vengano (metodo semplice) valorizzati i beni immateriali.

Tali metodi vengono utilizzati prevalentemente per aziende in cui il valore e la capacità di produrre reddito sono strettamente connessi ai beni della stessa.

Il *metodo reddituale* si basa sul principio che il valore di un'azienda non consista tanto nel valore attribuito alle consistenze patrimoniali nette (come i metodi patrimoniali), quanto nei redditi futuri che, in base alle attese, l'azienda risulta essere in grado di generare nel futuro.

La categoria dei *metodi misti patrimoniali-reddituali* nascono con la logica di mediare tra i metodi precedentemente visti, infatti tale metodo risulta essere attualmente quello più utilizzato dalla prassi Italiana, e rappresenta il metodo che attenua l'aleatorietà dei metodi Reddituali introducendo elementi certi quali sono gli assets patrimoniali valutati a valori di mercato dei metodi patrimoniali e nella prassi risultano molto diffusi.

I *metodi finanziari* si basano sul principio per cui il valore di mercato di un'azienda è pari alla somma dei valori attualizzati dei flussi di cassa che essa sarà in grado di generare in futuro. A seconda del tipo di flusso di cassa operativo utilizzato si distinguono due differenti applicazioni: a) metodi unlevered che utilizzano flussi di cassa operativi, al lordo degli oneri finanziari e fiscali e attualizzano i flussi ad un tasso corrispondente al costo medio ponderato del capitale (wacc) che altro non è che il

rendimento medio richiesto dai soggetti (azionisti e terzi finanziatori) che intendono finanziare l'impresa b) metodi levered che invece utilizzano flussi di cassa netti per gli azionisti e un tasso di attualizzazione pari al costo del capitale proprio (ke) equivalente al il tasso di rendimento minimo che gli azionisti si aspettano di ricevere da una società per il capitale in essa investito.

Il *metodo empirico dei multipli di mercato*, definiti anche "sintetici", si fonda su indicatori di mercato (c.d. multipli) ricavati dalla analisi delle capitalizzazioni di Borsa di società confrontabili e appartenenti allo stesso settore o da compravendite di quote di società confrontabili; con tale metodo il valore viene determinato moltiplicando il paramento/multiplo alla relativa grandezze aziendale rilevante (tipicamente l'Ebitda, il fatturato, il patrimonio netto etc.).

AMELIA SRLS

1) Informazioni societarie

Da visura camerale **(allegato 2)** la società AMELIA SRLS -avente c.f./p.iva 04450490232 e sede legale in Verona (VR), Vicolo Due Stelle n. 3/5- è stata costituita il 05/12/2016 e risulta iscritta nella sezione ordinaria del Registro Imprese di Verona dal 15/12/2016.

Il capitale sociale è pari a euro 2.000,00 - sottoscritto ed interamente versato e così suddiviso:

- ZORZELLA MICOL € 1.400,00 pari all'70% del capitale sociale
- FIANCO NICOLA € 520,00 pari all'26% del capitale sociale
- BROGNARA ELISABETTA € 80,00 pari al 4% del capitale sociale

Amministratore Unico della società è la socia ZORZELLA MICOL, nata a Zevio (VR) il 10/09/1987, avente c.f. ZRZMCL87P50M172U.

L'oggetto sociale da visura riguarda l'attività di ristorazione e somministrazione al pubblico di alimenti e bevande; detta attività veniva condotta, sino al luglio 2025, tramite il ristorante "Antica Amelia Bistrot" nel centro storico di Verona, in Vicolo Due Stelle n. 3/5.

Si evidenzia che con atto del Notaio Emanuele De Micheli in data 24/07/2025 è stato ceduto il ramo d'azienda dell'AMELIA SRLS in favore della società CAFFE' DANTE BISTROT S.R.L. al prezzo di € 125.000,00; trattasi della cessione della licenza di ristorante ad € 110.000,00 e dei cespiti (mobili, arredi ed attrezzature) ad € 15.000,00 **(allegato 3)**.

AMELIA SRLS ha quindi ceduto il proprio ramo aziendale "produttivo", trasformandosi di fatto in una società immobiliare: risultano infatti intestati ad AMELIA SRLS due beni immobili **(allegato 4)** siti rispettivamente in Verona, Via Santa Chiara n. 11/C (trattasi di un magazzino di mq. 111) ed in

Verona, Vicolo Sant'Apollonia (trattasi di un magazzino di mq. 13), identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Verona come di seguito:

- Foglio 154, Particella 514, Sub 19 – Verona, Via Santa Chiara n. 11/C – Piano S1, Zona 1, Categoria C/2, Classe 5, consistenza 111 mq, R.C. € 458,61;
- Foglio 154, Particella 515, Sub 1 – Verona, Vicolo Sant'Apollonia – Piano S1, Zona 1, Categoria C/2, Classe 5, consistenza 13 mq, R.C. € 53,71.

Dalle informazioni assunte presso il consulente societario, nonché dall'analisi della situazione contabile 2025 e da un successivo colloquio intrattenuto col Socio Sig. Fianco Nicola, emerge che parte del corrispettivo incassato dalla cessione del ramo aziendale sia stata utilizzata dalla società per interventi di manutenzione/ristrutturazione dei suddetti immobili. In data 25/06/2026 lo scrivente ha eseguito un accesso presso gli immobili per verificarne lo stato manutentivo e per individuarne l'attuale valore di mercato. Gli immobili sono adiacenti l'uno all'altro, tanto che compongono di fatto un'unica unità immobiliare.

Catastalmente i due immobili risultano tuttora accatastati come categoria C/2 "magazzino/deposito", tuttavia i lavori di muratura e di ristrutturazione eseguiti (e non ancora ultimati) fanno intendere la volontà di convertire i locali -o quantomeno parte di essi- in un unità commerciale/abitativa; detta volontà è stata confermata dal Socio Sig. Fianco Nicola in occasione del sopralluogo eseguito. Si precisa tuttavia che l'ultimazione dei lavori è ancora in divenire e che le pratiche edilizie per la conversione d'uso degli immobili comportano costi e tempi burocratici.

2) Parere valutativo delle quote

L'ultimo bilancio approvato dall'assemblea e depositato al Registro Imprese è relativo all'esercizio chiuso al 31/12/2024; la versione definitiva del bilancio 2025 -non ancora approvato e depositato presso il R.I.- è stata trasmessa allo scrivente in data 29/07/2026 sia in formato analitico che in formato CEE **(allegato 5);** seppure non ancora approvato dai soci, si ritiene attendibile il bilancio ricevuto ai fini della valutazione della quota – anche in considerazione della recente interruzione dell'attività di ristorazione.

Come anticipato, nel Luglio 2025 AMELIA Srls ha ceduto il proprio ramo aziendale relativo all'attività di ristorazione (licenza di ristorante, unitamente al mobilio, arredi ed attrezzature), trasformandosi -di fatto- in una società immobiliare, proprietaria dei due immobili descritti in precedenza.

Dalle informazioni assunte, gli immobili di proprietà sono a disposizione e non risultano produttivi di reddito: non sussistono canoni di locazione attivi. Risulta pertanto difficile esprimere un giudizio circa l'effettiva redditività societaria futura.

Lo scrivente ritiene infatti che il metodo di valutazione più idoneo per l'individuazione del valore societario sia rappresentato dal metodo patrimoniale semplice; tale metodologia prevede la rettifica delle voci attive e passive dello stato patrimoniale dell'esercizio 2025, individuando valori di presunto realizzo delle attività rinvenute e valori di presumibile estinzione delle passività aziendali indicate in bilancio.

Tale metodo, per il quale si utilizzano criteri di liquidazione anziché di funzionamento, considera il valore economico di un'azienda come il valore del capitale netto opportunamente rettificato:

$$W = K'$$

dove: W = valore economico

K'= patrimonio netto rettificato

Di seguito si rappresenta il bilancio analitico 2025 fornito dal consulente societario, le rettifiche apportate dallo scrivente ed il bilancio rettificato 2025. Si evidenzia che, per semplificazione della stima, non sono stati considerati gli aspetti fiscali legati alle plusvalenze/minusvalenze derivanti delle rivalutazioni/svalutazioni applicate ai fini della determinazione del valore societario.

STATO PATRIMONIALE

ATTIVITÀ	Bilancio al 31/12/2025	Rettifiche	Bilancio rettificato al 31/12/2025	PASSIVITÀ	Bilancio al 31/12/2025	Rettifiche	Bilancio rettificato al 31/12/2025
Fabbricati strumentali	115.814,36 €	99.185,64 €	215.000,00 €	Capitale sociale	2.000,00 €		- €
F.do amm.to fabbricati e terreni	- 16.105,40 €	16.105,40 €	- €	Riserva legale	8.000,00 €		- €
Impianti di condizionamento	1.766,72 €		1.766,72 €	Riserva straordinaria	20.251,88 €		- €
F.do amm.to Impianti di cond.	- 106,00 €		- 106,00 €	Utile (Perdita) portati a nuovo	- 82.392,73 €		- €
Attrezzatura minuta	3.138,70 €		3.138,70 €	Utile (Perdita) dell'esercizio	7.920,73 €		- €
F.do amm.to Attrezzatura minuta	- 627,74 €		- 627,74 €	Finanziamento mutuo 3543	40.108,36 €		40.108,36 €
Crediti vari v/terzi	8.479,59 €	- 847,96 €	7.631,63 €	Finanziamento mutuo 3547	12.389,20 €		12.389,20 €
Banca reale SpA	58,65 €		58,65 €	Finanziamento mutuo 10441943	3.268,34 €		3.268,34 €
Ratei e risconti attivi	36,35 €		36,35 €	Finanziamento infruttifero soci - Fianco	46.486,35 €		46.486,35 €
Debiti vs Fornitori	196,70 €	- 196,70 €	- €	Finanziamento infruttifero soci - Zorzella	23.569,17 €		23.569,17 €
Crediti vs Erario c/liquidazione Iva	8.691,70 €		8.691,70 €	Fatture da ricevere	8.981,39 €		8.981,39 €
Crediti vs Erario c/ritenute redd. lav. aut.	88,33 €		88,33 €	Debiti vs Fornitori	13.452,32 €		13.452,32 €
Crediti vs Erario c/IRES per imp. anticipate	18.385,00 €		18.385,00 €	Debiti vs Erario c/sostituto d'imposta	2.949,70 €		2.949,70 €
				Debiti vs Erario c/imposte	6.509,40 €		6.509,40 €
				Debiti vs Enti previdenziali	22.713,87 €		22.713,87 €
				Altri debiti	2.002,98 €		2.002,98 €
				Ratei e risconti passivi	1.606,00 €		1.606,00 €
Totale attività	139.816,96 €	114.246,38 €	254.063,34 €	Totale passività	139.816,96 €	- €	184.037,08 €

Le rettifiche apportate dallo scrivente hanno riguardato:

- Immobilizzazioni: è stata apportata una rivalutazione degli immobili della società, stante le recenti opere di manutenzione/ristrutturazione eseguite (non ancora ultimate) e le migliorie apportate. Il valore attribuito agli immobili, aventi una metratura complessiva di 125 mq, è di € 215.000,00 – pari ad € 1.720,00 al mq. Detto valore è ricavato dall'analisi dei valori medi di mercato per immobili similari estrapolati dai noti siti di compravendita immobiliare www.immobiliare.it, www.casa.it e www.idealista.it, nonché consultando le quotazioni OMI dell'Agenzia delle Entrate; è stato individuato un valore medio delle quotazioni immobiliari commerciali e delle quotazioni immobiliari abitative per la zona di Veronetta e limitrofa al centro storico di Verona. Si ritiene infine che, una volta ultimati i lavori ed eseguite le pratiche edilizie per il cambio di destinazione d'uso, l'immobile possa acquisire un ulteriore maggior valore – anche superiore ai costi da sostenersi.

  È stato stralciato il "fondo ammortamento fabbricati e terreni" in quanto il valore rettificato delle immobilizzazioni materiali rappresenta il valore attuale di presumibile realizzo dalla liquidazione delle medesime.
- Crediti vari verso terzi: è stata prudenzialmente effettuata una svalutazione della voce in misura pari al 10%.
- Debiti verso fornitori indicati nell'attivo patrimoniale: è stata stralciata la voce, stante l'importo irrisorio e stante il continuo riportarsi della scrittura da esercizi precedenti;
- Crediti: dalla situazione contabile non risultano crediti commerciali; i crediti erariali sono stati mantenuti, così come nel passivo patrimoniale sono stati mantenuti i debiti erariali/previdenziali.

Applicando il metodo di valutazione patrimoniale semplice, emerge che l'attivo patrimoniale rettificato è pari ad € 254.063,34 mentre il passivo patrimoniale rettificato è pari ad € 184.037,08.

Attivo patrimoniale rettificato	**254.063,34 €**
Passivo patrimoniale rettificato	**184.037,08 €**
Patrimonio netto rettificato	**70.026,26 €**

Il valore della società AMELIA SRLS ammonta € 70.026,26 – e pertanto le quote di proprietà della Sig.ra Brognara Elisabetta (4% del capitale sociale) sono stimate € 2.801,05 – arrotondabili ad € 2.800,00.

3) Trasferibilità delle quote di partecipazione

AMELIA Srls è una società a responsabilità limitata semplificata, per cui è previsto un atto costitutivo "standardizzato" **(allegato 6)**; non vi è uno statuto societario come per le società "maggiori" e pertanto non sussistono vincoli alla libera trasferibilità delle quote.

4) Conclusioni

Sulla base di quanto precedentemente esposto e sulla base dei dati aziendali forniti dal consulente, nonché in considerazione dell'intervenuta cessione del ramo aziendale relativo all'attività di ristorazione, lo scrivente ha ritenuto opportuno eseguire la valutazione della società applicando un metodo patrimoniale semplice. Sono quindi state apportate rettifiche alle voci attive e passive dello stato patrimoniale 2025, individuando il valore della società AMELIA SRLS in complessivi € 70.026,26.

La Sig.ra Brognara Elisabetta, proprietaria della quota di partecipazione societaria del 4%, risulta pertanto titolare di un valore societario pari ad € 2.801,05 – arrotondato ad

€ 2.800,00

(euro duemilaottocento/00)

Verona, 11 Agosto 2026

Dott. Giacomo Pitondo

Allegati:

1. autorizzazione del Tribunale alla nomina del Perito per valutazione quota societaria
2. visura camerale AMELIA Srls
3. atto di cessione ramo aziendale del 24.07.2025
4. visura immobiliare Agenzia delle Entrate
5. bilancio al 31.12.2025 in formato analitico e CEE
6. Atto costitutivo societario