



Dott.ssa ELENA VACCHERI

Via Cavour n. 78 - 23900 Lecco (LC)
Viale Monte Nero n. 80 - 20135 Milano (MI)
Tel. 0341 28.53.30
e-mail: studiovaccheri@gmail.com

VALUTAZIONE DI PARTECIPAZIONE SOCIETARIA



PREMESSE	3
L'INCARICO CONFERITO	3
CENNI SULLA SOCIETÀ	3
LA DOCUMENTAZIONE ESAMINATA.....	5
NOTE METODOLOGICHE	7
LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL D'AZIENDA	9
SITUAZIONI PATRIMONIALI	9
ATTIVO DI STATO PATRIMONIALE	9
PASSIVO DI STATO PATRIMONIALE	10
LA REVISIONE DELLO STATO PATRIMONIALE AL 31.12.2022	11
VALUTAZIONE	23
CONCLUSIONI	25
ALLEGATI	26



PREMESSE

L'incarico conferito

Con decreto del 09.04.2023 (all. 1) il G.E. Dott. Carlo Boerci, sciogliendo la riserva, nominava la sottoscritta Dott.ssa Elena Vaccheri quale stimatrice della partecipazione societaria pignorata da Studio Allevi Commercialisti Associati e fissava l'udienza in data 08.05.2023 per la formulazione dell'incarico. In tale data veniva conferito l'incarico di eseguire una stima del presumibile valore di realizzo ricavabile dalla vendita della quota sociale pignorata della

Cenni sulla società

I dati identificativi societari della _____, desunti dalla visura camerale (all. 2), sono nel seguito richiamati:

- Società a responsabilità limitata costituita
- Sede legale:
- Capitale sociale: € 50.000,00, interamente versato;
- Durata:
- Codice fiscale
- Iscrizione al Registro Imprese di
- Esercizio sociale coincidente con l'anno solare (31.12).
- Sistema di amministrazione adottato: amministratore unico



- Proprietà: il capitale sociale, pari ad € 50.000,00 risulta suddiviso tra i seguenti soci

Socio	Capitale	%	Tipo
	46.000,00	92%	Proprietà
	4.000,00	8%	Proprietà
			Pignoramento
TOTALE	50.000,00	100%	

L'attività che costituisce l'oggetto della società è la gestione degli immobili di proprietà, l'acquisto e la vendita di terreni, la loro bonifica, lottizzazione ed il loro miglioramento, la costruzione di fabbricati, il loro acquisto e vendita, sia in blocco che frazionatamente, la permuta di immobili, l'assunzione di appalti e di lavori edilizi di qualsiasi genere e quanto altro sia direttamente che indirettamente connesso con le sopra dette attività. La società potrà inoltre adoperarsi per la promozione di incontri su argomenti economici, con particolare riguardo l'attività bancaria e favorire comunque iniziative culturali e professionali prese anche da altri enti. Unicamente al fine di realizzare l'oggetto sociale e nei limiti e con le condizioni di legge, essa potrà compiere tutte le operazioni industriali, commerciali e finanziarie (non nei confronti del pubblico), mobiliari ed immobiliari che saranno ritenute dall'organo amministrativo necessarie od utili in esse comprese:

- la prestazione di garanzie reali e non reali a favore di terzi;
- l'assunzione, sia diretta che indiretta di interessenze e partecipazioni in altre società od imprese aventi oggetto analogo od affine o connesso al proprio.



La documentazione esaminata

Per l'adempimento del mandato professionale, il sottoscritto CTU ha esaminato la sottoelencata documentazione:

- Bilancio d'esercizio al 31.12.2019;
- Bilancio d'esercizio al 31.12.2020;
- Bilancio d'esercizio al 31.12.2021;
- Bilancio d'esercizio al 31.12.2022;
- Situazione economico-patrimoniale al 30.06.2023;
- Estratto conto bancario fino al 30.06.2023;
- Estratto posizione debitoria di Agenzia delle Entrate e Riscossione;
- Modello Unico 2019 periodo d'imposta 2018, con eventuali F24 relativi al pagamento delle imposte
- Modello Unico 2020 periodo d'imposta 2019, con eventuali F24 relativi al pagamento delle imposte;
- Modello Unico 2021 periodo d'imposta 2020, con eventuali F24 relativi al pagamento delle imposte;
- Modello Unico 2022 periodo d'imposta 2021, con eventuali F24 relativi al pagamento delle imposte;
- Modello Unico 2023 periodo d'imposta 2022, con eventuali F24 relativi al pagamento delle imposte (in bozza in quanto non è ancora decorso il termine per la presentazione);
- Modello IRAP 2019 periodo d'imposta 2018, con eventuali F24 relativi al pagamento delle imposte;
- Modello IRAP 2020 periodo d'imposta 2019, con eventuali F24 relativi al pagamento delle imposte;



- Modello IRAP 2021 periodo d'imposta 2020, con eventuali F24 relativi al pagamento delle imposte;
- Modello IRAP 2022 periodo d'imposta 2021, con eventuali F24 relativi al pagamento delle imposte;
- Modello IRAP 2023 periodo d'imposta 2022, con eventuali F24 relativi al pagamento delle imposte (in bozza in quanto non è ancora decorso il termine per la presentazione);
- Dichiarazione IVA 2020 periodo d'imposta 2019, con eventuali F24 relativi ai versamenti; le dichiarazioni relative agli anni di imposta successivi non sono stati presentati in quanto la società ha posto in essere solo operazioni esenti;
- Modello 770 ultimi 5 anni (ove l'adempimento fosse previsto), con eventuali F24 inerenti al pagamento delle ritenute;
- F24 relativi al pagamento IMU/TAS, ove dovuta;
- F24 relativi al pagamento del diritto camerale (codice tributo 3850) e della vidimazione libri sociali (codice tributo 7085) ultimi 5 anni;
- Visura storica CCIAA;
- Contratti di locazione in essere con relativa risoluzione;
- Situazione contabile al 31.12 degli esercizi 2020,2021, 2022;
- Relazione dell'Amministratore Unico dott.
- Relazione peritale estimativa dei beni immobili redatta dal Geom. Stefano Guarneroli con Studio in Olgiate Molgora (LC), via Aldo Moro n.2/4 redatta in data 04.07.2023



O M I S S I S

	valore contabile	valore rettificato
Totale attività	1.113.418,00 €	3.667.894,70 €
Totale passività	732.378,42 €	943.196,30 €
Differenza	381.039,58 €	2.724.698,40 €

CONCLUSIONI

Alla luce di quanto sopra evidenziato, si può ragionevolmente concludere che il valore dell'azienda oggetto di valutazione, risultante dalla formula $W = K$, risulta così costituito:

COMPONENTE	VALUTAZIONE
Componente K (Beni materiali o immateriali suscettibili di autonoma valutazione)	€ 2.724.698,40
VALORE ECONOMICO AZIENDA W	€ 2.724.698,40

Da tale valore economico si ritiene di poter **determinare il valore dell'intera partecipazione sociale in € 2.724.698,40 (8% pari ad € 217.975,87).**

Poiché il sottoscritto estimatore è stato incaricato di valutare solo la quota pignorata pari al 8%, tenendo conto dello “sconto di minoranza³” e dello “sconto di liquidità⁴”, reputa di ridurre tale valore e di assegnare a tale quota il presumibile valore di realizzo dalla vendita di € 185.000,00.

³Lo sconto di minoranza viene imputato quando a fronte di significativi investimenti e/o di una quota consistente del capitale sociale, non si raggiunge nella sostanza un sufficiente potere o influenza sulla gestione della società controllata” - G. Manzana e M. Iori, Guida alla valutazione d'azienda.

⁴Lo sconto di liquidità può essere applicato in quei casi in cui non esista un mercato pronto ed attivo che consenta all'acquirente di uscire dalla compagine societaria in qualsiasi momento ed a condizioni accettabili. Nella prassi tale sconto assume importanza notevole, dal momento che i trasferimenti di società non quotate sono spesso soggetti a difficoltà di negoziazione.” - Guida Operativa ai Principi Italiani di Valutazione



La scrivente precisa che, come noto, il prezzo effettivo di cessione potrà subire delle variazioni rispetto al valore economico dovute ad elementi esterni e, soprattutto, al mercato.

Con osservanza.

Lecco, 26/10/2023

Dott.ssa Elena Vaccheri



Allegati

1. Autorizzazione G.D. al conferimento dell'incarico;
2. Visura storica CCIAA;
3. Relazione peritale estimativa Geom. Guarneroli;
4. Estratto da PGT e posizione mappali catastali;
5. Estratto posizione debitoria Agenzia Entrate Riscossione;
6. Relazione tecnica Arch. Spreafico;
7. Riscontro debito verso Banca Valsabbina al 31.12.2022.

