

**RELAZIONE DI STIMA DEL PATRIMONIO  
DELLA SOCIETÀ**

**“ANTICA ALBORA SAS”**

**sede legale in Piove di Sacco (PD) – Via Gelsi n. 37**

**Al 31/12/2023**

*Estensore: Dott. Luigi Valmasoni*

## INDICE

1	Premesse.....	4
2	Cenni Storici e Struttura.....	5
2.1	Dati anagrafici.....	5
2.2	Oggetto sociale.....	6
2.3	Attività svolta dalla società.....	8
2.4	Compagine sociale.....	9
2.5	Amministratori.....	9
2.6	Partecipazioni.....	10
3	Oggetto Di Stima.....	10
4	Principali Criteri di Valutazione.....	10
4.1	Metodo patrimoniale.....	11
4.2	Metodo reddituale.....	12
4.3	Metodi misti patrimoniali–reddituali.....	14
5	Metodo di Valutazione Adottato.....	16
6	Descrizione e Valutazione del Patrimonio Aziendale.....	18
6.1	Attività.....	19
6.1.1	Immobilizzazioni Immateriali.....	19
6.1.2	Immobilizzazioni Materiali.....	19
6.1.3	Crediti che non costituiscono immobilizzazioni.....	21
6.1.4	Disponibilità liquide.....	22
6.1.5	Riepilogo attività.....	23
6.2	Passività.....	24
6.2.1	Debiti.....	24

6.3	Patrimonio netto.....	25
6.4	Patrimonio netto rettificato .....	27
7	Considerazioni Conclusive .....	27

\* \* \*

### INDICE TABELLE

Tabella 1	Immobilizzazioni Immateriali.....	19
Tabella 2	Immobilizzazioni Materiali.....	21
Tabella 3	Crediti che non costituiscono immobilizzazioni.....	22
Tabella 4	Disponibilità liquide.....	23
Tabella 5	Debiti.....	24
Tabella 6	Patrimonio netto.....	26
Tabella 7	Patrimonio netto rettificato.....	27
Tabella 8	Valutazione.....	28

\* \* \*

## RELAZIONE DI STIMA DEL PATRIMONIO

AL 31/12/2023

\* \* \*

Il sottoscritto Luigi Valmasoni, Commercialista, con studio in Mestrino-Padova, via IV Novembre 50/F, iscritto all'Ordine dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili di Padova al n. **00315/A** di matricola, ed al Registro dei Revisori Contabili con DM 12.04.1995, GU n. 31 bis del 21.04.1995, avendo ricevuto incarico dai signori attuali accomandatari, di stimare il valore dell'intero patrimonio sociale della società in sigla "ANTICA ALBORA S.A.S.", con sede in Piove di Sacco (PD), Via Gelsi, 37

ai fini di una eventuale vendita delle partecipazioni da loro possedute, dimette la seguente relazione di stima.

### 1 Premesse

I soci al 31/12/2023 della società "Antica Albora Sas"

∅ pieno proprietario della quota di **€ 3.575,00 pari**

**al 49,65%** del capitale sociale;

∅ piena proprietaria della quota di **€ 3.575,00 pari**

**al 49,65%** del capitale sociale;

∅ piena proprietaria della quota di **€ 50,00 pari**

**allo 0,70%** del capitale sociale;

hanno conferito allo scrivente l'incarico di redigere apposita relazione di stima del valore dell'intero patrimonio sociale della società al fine di pervenire al valore effettivo di mercato delle partecipazioni detenute

singolarmente dagli stessi **alla data del 31/12/2023** e conseguentemente del valore, sempre a tale data, della frazione del patrimonio netto della società da questi partecipata.

Il valore della perizia deve pertanto esprimere **il valore effettivo di mercato delle partecipazioni** secondo corretti criteri di stima. Il valore effettivo di mercato deve intendersi come “valore generale” o “valore economico del capitale” o “capitale economico”.

• • •

## 2 Cenni Storici e Struttura

### 2.1 Dati anagrafici

Le notizie che seguono sono informazioni fornite dagli amministratori, ritenute senz'altro veritiere, che hanno trovato conferma negli atti notarili esaminati e nella visura storica società di persone della Camera di Commercio Industria, Artigianato e Agricoltura di Padova effettuata in data 12/02/2024 che si allega (**all. n. 1**).

Ø La società denominata “ANTICA ALBORA S.A.S.”, codice fiscale e partita iva \_\_\_\_\_, è stata costituita in data 04/11/1991 con durata fino al 31/12/2010 e proroga tacita di biennio in biennio.

Ø Con atto del notaio dott. \_\_\_\_\_ di Piove di Sacco, del 06/06/2019 rep. 28629, racc. 8629, è stata prorogata la durata della società fino al 31/12/2029 con proroga tacita, dopo tale data, di anno in anno, salvo eventuale disdetta da parte dei soci.

La sede sociale è a Piove di Sacco (PD), Via Gelsi 37.

Il capitale sociale attuale ammonta ad euro 7.200,00.

La società risulta iscritta nel Registro Imprese di Padova al n. \_\_\_\_\_  
ed al R.E.A. di Padova al n. 233902.

Ø In data 06/06/2019 a seguito della morte della signora \_\_\_\_\_  
che rivestiva la carica di socia accomandante, i soci \_\_\_\_\_  
nella loro qualifica di unici soci accomandatari  
superstiti, chiedevano alla sig.ra \_\_\_\_\_ la disponibilità ad  
entrare a far parte della suddetta società mediante conferimento in tale  
società della somma di euro 50,00 ricoprendo la carica di socia  
accomandante al fine di non far decorrere il termine previsto dall'art.  
2323 c.c.. La sig.ra \_\_\_\_\_ si dichiarava disponibile ad  
entrare a far parte della società sopra individuata.

Ø Per i patti sociali si rinvia alla visura camerale storica in allegato ove si  
evincono tutti gli atti societari.

## **2.2 Oggetto sociale**

La società ha per oggetto sociale la gestione di pubblici esercizi (bar, ristoranti, pizzerie, alberghi, pub, fast food, paninoteche, discoteche, videoteche, ecc.); il commercio al dettaglio ed all'ingrosso di qualsiasi prodotto merceologico di cui alla legge 11-6-1971 n. 426, e successive modifiche, integrazioni e decreti applicativi. Pertanto la società potrà, a titolo esemplificativo e non tassativo, operare nei seguenti settori commerciali: commercio sia al dettaglio che all'ingrosso di merci di cui alle tabelle merceologiche I – 1A – II – III – IV – V – VI – VII – VIII – IX – X – XI – XII – XIII – XIV (tutte le categorie di prodotti) nonché la somministrazione

di alimentari e bevande di tipo A- B- C- D; la gestione di: supermercati, grandi magazzini di novità, magazzini a prezzo unico, negozi in genere per la vendita al dettaglio ed all'ingrosso di qualsiasi prodotto merceologico; per l'espletamento di tale attività la società potrà acquistare, permutare, vendere, locare e prendere in affitto aziende, negozi, supermercati, magazzini aventi per oggetto la vendita al dettaglio e all'ingrosso di tutti i prodotti merceologici; l'industria di mobili in genere e di quanto connesso con l'arredamento della casa; l'espletamento di attività nel settore edilizio e quindi potrà acquistare, vendere, permutare terreni e/o fabbricati, costruire, dare o ricevere in locazione edifici, gestire beni immobili, concedere e/o assumere appalti per l'edificazione anche chiavi in mano di fabbricati civili ed industriali sia in Italia che all'estero; produzione, acquisto, distribuzione e vendita, ed in generale il commercio sotto qualsiasi forma, sia per conto proprio che per conto di terzi, in tutte le forme giuridicamente consentite di: materie prime, semilavorati e prodotti finiti, nonché di macchinari e loro parti o accessori e più genericamente di qualsiasi articolo attinente all'agricoltura, all'industria, al commercio, all'artigianato, ecc.; assunzioni di rappresentanze, concessioni, commissioni con o senza deposito in genere; l'assunzione di interessenze e partecipazioni in altre società od enti, il finanziamento ed il coordinamento tecnico e finanziario di società od enti nei quali partecipa; le operazioni finanziarie, il factoring e leasing in genere, compresa la gestione di pacchetti azionari, di titoli obbligazionari, di titoli dello Stato, ecc. La società potrà compiere qualsiasi operazione commerciale, industriale, mobiliare, immobiliare, finanziaria e di credito, locativa, ipotecaria necessaria od utile per il conseguimento dell'oggetto

sociale, compresa l'assunzione di mutui e finanziamenti, ed inoltre potrà concedere avalli, fidejussioni e garanzie reali anche a favore di terzi.

### **2.3 Attività svolta dalla società**

L'attività principale che la società ha svolto dalla sua costituzione fino al 09/02/2002 è quella di pubblico esercizio per la somministrazione di alimenti e bevande e di commercio al minuto in sede fissa della tabella XIV con **codice ATECOFIN n. 55301** in quanto titolare delle seguenti licenze:

- Pubblico esercizio per la somministrazione di alimenti e bevande di Tipo A n. 388 categ. 4<sup>^</sup>, rilasciata dal Comune di Piove di Sacco (PD), in data 27 marzo 1992;
- Pubblico esercizio per la somministrazione di alimenti e bevande di Tipo B n. 389 categ. 4<sup>^</sup>, rilasciata dal Comune di Piove di Sacco (PD), in data 27 marzo 1992;
- Autorizzazione all'esercizio di somministrazione di alimenti e bevande nei locali del \_\_\_\_\_ di proprietà del comune di Piove di Sacco (PD);
- Giochi leciti n. 390 reg. P.S. – n. 739 lic. – integrata dalla licenza n. 549 reg. P.S. – n. 1077 lic.;
- Commercio al minuto in sede fissa Tabella XIV n. 1857 rilasciata dal Comune di Piove di Sacco (PD), in data 25 marzo 1992;
- Autorizzazione igienico sanitaria rilasciata dalla U.S.S.L. Conselve (PD), in data 3 gennaio 1994.

Dal 09/02/2002, a seguito del contratto di affitto di azienda alla società “Antica Albora S.r.l.” poi “Antica Albora Snc” con il passaggio delle autorizzazioni/licenze sopra indicate, la società di cui si parla ha svolto

l'attività di "Locazione d'azienda" con codice ATECOFIN n. 70200 (ora codice 682002). Dal 31/12/2023 la società risulta inattiva.

## 2.4 Compagine sociale

Il capitale sociale di € 7.200,00 alla data del 31/12/2023 risulta così ripartito:

Soci	Valore nominale	% cap. sociale
	€3.575,00	49,65%
	€3.575,00	49,65%
	€50,00	0,70%
<b>TOTALE</b>	<b>€7.200,00</b>	<b>100%</b>

## 2.5 Amministratori

La gestione della società è affidata dalla sua costituzione ai soci accomandatari signori \_\_\_\_\_ come da art. n. 6 dello statuto sociale che così recita:

*“L'amministrazione della società e la rappresentanza legale della stessa spetta ai soci accomandatari signori*

*I soci accomandatari sono investiti dei più ampi poteri della società e hanno la facoltà di compiere con firma disgiunta, tutti gli atti che ritengono opportuni per l'attuazione ed il raggiungimento degli scopi sociali*

*e di tutte le facoltà per gli atti di ordinaria amministrazione; per gli atti di straordinaria amministrazione servirà la firma congiunta dei soci accomandatari, con la precisazione che rientrano negli atti di straordinaria amministrazione la cessione di aziende, la vendita e l'acquisto di immobili, l'apertura di credito in conto corrente ed il rilascio di fidejussioni.*

*I soci accomandatari signori*

*presenti, dichiarano di accettare la carica conferita e di non versare in nessuna delle cause di ineleggibilità previste dalla legge”.*

## **2.6 Partecipazioni**

La società non risulta avere partecipazioni in altre società.

•••

## **3 Oggetto Di Stima**

Oggetto di stima o valutazione è la quota di partecipazione, detenuta dai singoli soci, persone fisiche, nella società “TRATTORIA ANTICA ALBORA S.A.S.”, come da prospetto di cui al punto “2.4 Compagine sociale” che precede, quote ammontanti quindi al 31/12/2023 a complessive nominali € 7.200,00 pari al 100% del capitale sociale della società di cui si parla.

•••

## **4 Principali Criteri di Valutazione**

I principi ed i criteri adottati per la valutazione dell'intero patrimonio della società e quindi delle quote possedute dai singoli soci, persone fisiche, fanno

riferimento alla dottrina ed alla prassi professionale più accreditate. Trattasi di principi e criteri di generale accettazione adottati nelle valutazioni patrimoniali di aziende in funzionamento ed in ipotesi di continuità aziendale.

I più diffusi e accreditati criteri adottati nella determinazione del valore economico di aziende con caratteristiche e dimensioni simili a quella della società oggetto di valutazione sono:

- Metodo patrimoniale
- Metodo reddituale
- Metodo misto patrimoniale-reddituale.

#### **4.1 Metodo patrimoniale**

Il metodo patrimoniale considera il valore dell'azienda come funzione del valore del suo patrimonio netto, rivalutato mediante rettifiche apportate ai valori di carico delle sue componenti.

Esso prevede, come punto di partenza, il patrimonio netto contabile e successivamente:

- la revisione degli elementi attivi e passivi in relazione alla loro reale consistenza, nonché alle eventuali correzioni necessarie per tenere conto degli eventi significativi avvenuti nel corso del periodo successivo alla data dell'ultimo documento contabile disponibile;
- la riespressione in termini di valori correnti (di mercato o di stima) degli elementi attivi non monetari (immobilizzazioni tecniche, rimanenze di magazzino, titoli, partecipazioni, ecc..), facendo emergere le eventuali plusvalenze o minusvalenze rispetto ai valori di bilancio;

- l'eventuale attualizzazione del valore dei debiti e dei crediti differiti che non producono interessi o comunque collegati a tassi d'interesse non in linea con il mercato.

Il valore del patrimonio netto contabile viene quindi rettificato in funzione delle variazioni emerse ottenendo così il valore del patrimonio dell'azienda, generalmente denominato "Patrimonio netto rettificato" **in formula "K"**.

Il procedimento in questione considera l'azienda oggetto di valutazione come un aggregato di beni suscettibili di autonoma negoziazione, sia pure in termini di funzionamento, ma non consente di esprimere, nella valutazione, l'autonoma capacità dell'azienda di produrre redditi. Il più delle volte viene integrato con considerazioni di natura reddituale.

#### **4.2 Metodo reddituale**

Il procedimento di valutazione reddituale è applicabile ad aziende in funzionamento e fa riferimento alla capacità/potenzialità di produrre flussi reddituali futuri.

Il valore dell'azienda è quindi determinato esclusivamente mediante la capitalizzazione nel tempo, ad uno stimato tasso, dei presumibili redditi che, in base alle attese, la stessa è in grado di produrre, secondo la seguente formula normalmente adottata in ipotesi di durata indefinita dell'azienda:

$$VE = \frac{R}{ic}$$

dove:

VE = valore economico ricercato

R = reddito medio-normale atteso

ic = tasso di capitalizzazione

Il **reddito medio-normale atteso** è determinato considerando le seguenti caratteristiche:

- è calcolato senza introdurre ipotetiche e rilevanti modifiche societarie, gestionali, strutturali e finanziarie che potrebbero creare delle turbative significative rispetto all'attuale potenzialità dell'azienda;
- si riferisce, come importo, ai risultati medi sperati dei prossimi esercizi ed è al netto di utili o perdite generati da eventuali fenomeni inflazionistici;
- è "normale", in quanto esclude particolari picchi, sia positivi che negativi, che si possono produrre negli esercizi futuri sia con il concorso di circostanze eccezionalmente favorevoli o sfavorevoli, sia con il concorso di proventi od oneri non afferenti alla gestione ordinaria della società;
- è un reddito "atteso", perché fondato sull'intrinseca capacità dell'azienda di continuare nel breve a produrre un determinato reddito, se le condizioni esterne si mantengono entro certi limiti di circostanza.

Il **tasso di capitalizzazione** è determinato considerando il corrente concetto del tasso-opportunità, che consiste nella scelta di un tasso equivalente al rendimento offerto da investimenti alternativi, a parità di rischio. Tale concetto rispecchia il punto di vista dell'investitore-capitalista, con mezzi limitati, il quale giudicherà conveniente un certo tasso di rendimento finché a parità di rischio, non trovi un investimento alternativo più redditizio.

È quindi costituito dalla somma algebrica dei seguenti tassi elementari:

- saggio di remunerazione lordo degli investimenti "senza rischio" o a rischio praticamente trascurabile;

- tasso annuo di inflazione, per ridurre il saggio di remunerazione lordo (nominale) al saggio di remunerazione reale e quindi misurato al netto dell'erosione monetaria;
- indice dell'intensità di rischio insito nell'azienda se paragonato ad investimenti privi di rischio.

Pertanto, il rischio relativo ad investimenti con rischi maggiori rispetto ad un investimento-base è misurato e tradotto in una corrispondente maggiorazione del tasso.

Il tasso di capitalizzazione è al netto del tasso annuo d'inflazione in quanto il reddito oggetto della capitalizzazione ha natura reale e rappresenta il reddito medio-normale atteso per i futuri esercizi al netto dell'inflazione.

### **4.3 Metodi misti patrimoniali–reddituati**

I metodi misti patrimoniali–reddituati ricercano una composizione tra i due precedenti metodi di stima; essi si propongono di attuare una sintesi degli elementi che debbono contraddistinguere la base di valutazione, vale a dire il reddito ed il patrimonio, unendo agli elementi di verificabilità oggettiva delle stime patrimoniali la considerazione delle attese.

Nella loro forma più semplice i metodi misti conducono a calcolare il valore dell'azienda con il “**criterio della media**” tra capitale netto rettificato e valore di capitalizzazione del reddito atteso, attribuendo a tali valori pesi identici o differenziati, sulla base di considerazioni attinenti alle caratteristiche della specifica valutazione.

Più spesso si ricorre invece ad una forma di “**metodo misto con capitalizzazione limitata o illimitato del profitto medio**” caratterizzata

dalla “**stima autonoma dell’avviamento**”. Vale a dire che il valore dell’azienda è funzione del suo patrimonio netto rettificato, integrato da un avviamento che esprime la capitalizzazione del surplus dei redditi che il capitale investito genererà per un periodo illimitato o alternativamente, per un certo numero di esercizi futuri, rispetto al reddito normalmente atteso. L’avviamento, quindi, viene assimilato ad una rendita, temporalmente illimitata oppure limitata ad un certo numero di anni, del cosiddetto sovrareddito (goodwill). Tale metodo può anche condurre a determinare un avviamento negativo (badwill). In questo caso viene applicato al valore patrimoniale dell’azienda, che non è sufficientemente redditizia, una rettifica negativa, pari al valore attuale delle perdite attese e dell’insufficiente remunerazione del capitale.

Il “**Criterio misto con capitalizzazione limitata del profitto medio**” si fonda su una durata definita del sovrareddito prodotto dall’azienda in quanto si suppone che le condizioni che generano un reddito oltre la norma non possono durare a lungo e siano quindi destinate ad estinguersi o attenuarsi nel corso di alcuni anni. Nella pratica è frequente l’indicazione di un periodo compreso tra i cinque e dieci anni a seconda della tipologia dell’attività svolta e della necessità temporale del rinnovo della gamma del prodotto, tempo questo entro il quale ha senso condurre previsioni in ordine ai risultati di gestione, nonché ad eventuali interventi di riequilibrio della redditività.

Esso si basa sulla formula

$$\begin{aligned} VE &= PN + A \\ &= PN + a_{n \cdot i'} \times (R - i PN) \end{aligned}$$

dove:

VE = valore economico ricercato

PN = patrimonio netto rettificato

A = avviamento

R = reddito medio-normale atteso

i = tasso di rendimento normale

n = anni di attualizzazione

i' = tasso di attualizzazione

• • •

## **5 Metodo di Valutazione Adottato**

La scelta del metodo di valutazione è in funzione delle finalità della stima prospettate al perito estimatore ed in considerazione della struttura organizzativa e produttiva della società, del settore dove essa opera, delle tipologie del servizio offerto e delle prospettive di sviluppo nel medio periodo. Nel caso di specie si sono considerate esclusivamente le condizioni oggettive che dovrebbero permettere di esprimere un valore attribuibile all'oggetto dell'analisi.

Per espletare il proprio incarico il sottoscritto ha preso visione della situazione economico-patrimoniale della società al 31/12/2023, delle scritture contabili della società, dei partitari di mastro, del libro cespiti ammortizzabili e dei bilanci relativi agli esercizi 2020, 2021 e 2022 (**all. n.2**).

Il sottoscritto ha inoltre organizzato una serie di riunioni di lavoro e di colloqui telefonici con gli amministratori della stessa: nel corso di tali riunioni e colloqui si sono approfonditi gli aspetti peculiari degli elementi

patrimoniali della società oggetto di stima e sono state messe a punto le richieste documentali e le metodologie di controllo dei dati forniti alla stessa. Per la valutazione del patrimonio aziendale, in considerazione di quanto precedentemente detto, si è fatto ricorso **al metodo patrimoniale**, fondato sulla stima a valori correnti dei diversi elementi positivi e negativi che concorrono a determinare il patrimonio netto di un'impresa. Tale metodo è stato ritenuto maggiormente idoneo alla veritiera rappresentazione del valore effettivo della società alla data di riferimento.

Il metodo adottato si riassume nella seguente formula:

$$K = \Sigma EC - D$$

Dove:

- K = patrimonio netto contabile rettificato dell'azienda
- EC = elementi costitutivi dell'attivo
- D = ammontare complessivo dell'indebitamento

Di seguito vengono specificati i valori assunti da ciascuna variabile e i criteri con cui tali valori sono stati assegnati, alla fine di poter meglio comprendere i risultati ottenuti dalla valutazione proposta.

E' stato indicato in "K" il valore del patrimonio netto contabile rettificato, che si ottiene dalla somma algebrica di tutte le attività e le passività della società espresse ai valori correnti di sostituzione. Essendo il valore contabile di K in relazione al valore contabile delle altre poste attive e passive di bilancio esso è quindi soggetto a rettifiche nel caso ci si trovi di fronte ad un'eventuale sopravvalutazione o sottovalutazione delle stesse.

Dal momento che la complessità del lavoro non rendeva possibile una verifica completa delle singole componenti del capitale, si è proceduto ad un

controllo parziale degli elementi contabili, fondato sull'analisi di un campione rappresentativo degli stessi. Maggiore attenzione è stata data alla verifica delle voci più significative.

• • •

## **6 Descrizione e Valutazione del Patrimonio Aziendale**

Vengono di seguito descritte e valutate le singole poste patrimoniali al 31/12/2023 come da bilancio che si allega (**all. n. 3**), poste poi riclassificate come da prospetto che si allega (**all. n. 4**).

I beni sono costituiti dagli elementi indicati nel seguito.

- A) *Immobilizzazioni Immateriali*: trattasi di “spese scotico area parcheggio”;
- B) *Immobilizzazioni Materiali*: trattasi di terreni, fabbricati civili, fabbricati strumentali e altre attrezzature e mobilio strumentali all'attività dell'impresa;
- C) *Disponibilità liquide*: trattasi di saldi attivi delle disponibilità di cassa e di banca.
- D) *Crediti vari*: trattasi di crediti tributari ed erariali;
- E) *Debiti per finanziamento di terzi*: trattasi di debiti verso soci per versamenti infruttiferi;
- F) *Debiti Commerciali*: trattasi di debiti verso fornitori;
- G) *Debiti vari*: trattasi di debiti v/soci, tributari ed erariali.

Nell'analisi delle singole poste verranno evidenziati il valore iscritto in bilancio e la valutazione a valori correnti con le relative rettifiche.

## 6.1 Attività

### 6.1.1 Immobilizzazioni Immateriali

Sono costituite dalle spese per lo “scotico area parcheggio” (sistemazione dell’area parcheggio con livellamento dell’area con ghiaia) il cui valore storico era di Lire 15.000.000 (€ 7.746,85), direttamente ammortizzate ai sensi dell’art. 103 del T.U.I.R., con un valore contabile alla data del 31/12/2023 di euro 1.471,81 al netto degli ammortamenti.

Ai fini della valutazione patrimoniale, le immobilizzazioni immateriali devono presentare, per poter essere valorizzate, le caratteristiche seguenti: utilità futura, trasferibilità e misurabilità. Nel caso di specie si ritiene che tali costi pluriennali non possiedano il requisito della trasferibilità quindi essi **non** possono essere considerati nella valutazione del patrimonio netto così come rappresentato dalla “Tabella 1” che segue:

**Tabella 1 – Immobilizzazioni Immateriali**

Descrizione	Valore contabile	Valore di stima al 31/12/2023	Rettifiche
Altri beni immateriali	1.471,81	- -	1.471,81
<b>Immobilizzazioni Immateriali</b>	<b>1.471,81</b>	- -	<b>1.471,81</b>
<b>Totale Immobilizzazioni Immateriali</b>	<b>1.471,81</b>	- -	<b>1.471,81</b>

### 6.1.2 Immobilizzazioni Materiali

Sono state valutate con criteri diversi a seconda dei beni oggetto di valutazione ma sempre al fine di esprimere il valore di riproduzione o di riacquisto sul mercato alla data di riferimento della valutazione.

Le attrezzature specifiche, i mobili e gli arredi, l'attrezzatura varia e minuta, beni quasi interamente ammortizzati, sono state stimate con un valore pari allo zero in quanto trattasi di beni obsoleti non richiesti dal mercato dell'usato.

Per lo stesso motivo che precede, anche gli altri impianti e macchinari, sono stati stimati con un valore pari allo zero.

L'autovettura di marca Skoda Fabia Wagon targata non è stata invece valorizzata in quanto rottamata.

Per la corretta determinazione del valore dei terreni e dei fabbricati ad uso civile e strumentale, regolarmente iscritti a libro cespiti della società oggetto di stima, comprensivo delle costruzioni leggere e degli impianti di pertinenza, è stata, invece, considerata quale parte integrante della presente relazione di stima, la relazione di valutazione elaborata in data 29/12/2023 dall'Arch. Roberto Pasqui, nato a Padova (PD) il 02/11/1973, C.F.: PSQ RRT 73S02 G224A, ed iscritto all'Ordine degli Architetti P.P. e C. della Provincia di Padova al n. A2000, con studio in via TSavonarola,11, 35137-Padova (PD), che si allega (**all. n. 5**), il quale ha stimato che il valore venale in comune commercio, compresa la potenzialità edificatoria di detti immobili, alla data del 29/12/2023, è da considerarsi in complessivi euro **1.662.293,71**(eurounmilionesecentosessantaduemiladuecentonovantatre/71):

**Tabella 2 – Immobilizzazioni Materiali**

<b>Descrizione</b>	<b>Valore contabile</b>	<b>Fondo ammortamento</b>	<b>Valore netto contabile</b>	<b>Valore di stima al 31/12/2023</b>	<b>Rettifiche</b>
Terreni	71.285,00	-	71.285,00	149.957,21	78.672,21
Fabbricati civili	27.630,44	-	27.630,44	148.770,55	121.140,11
Fabbricati strumentali	217.774,99	180.712,03	37.062,96	1.363.565,95	1.326.502,99
Altri impianti e macchinari	129.873,31	131.396,88	(1.523,57)	-	1.523,57
Attrezzatura specifica ecc.	2.923,84	2.923,83	0,01	-	0,01
Attrezzatura vari a minuta	30.716,01	28.384,16	2.331,85	-	2.331,85
Mobili e arredi	11.565,34	11.031,36	533,98	-	533,98
Macchine d'ufficio elettroniche	191,90	155,90	36,00	-	36,00
Autovetture	-	-	0,00	-	-
Altri beni materiali	2.107,03	2.107,03	0,00	-	-
<b>Immobilizzazioni Materiali</b>	<b>494.067,86</b>	<b>356.711,19</b>	<b>137.356,67</b>	<b>1.662.293,71</b>	<b>1.524.937,04</b>
<b>Totale Immobilizzazioni Materiali</b>	<b>494.067,86</b>	<b>356.711,19</b>	<b>137.356,67</b>	<b>1.662.293,71</b>	<b>1.524.937,04</b>

### **6.1.3 Crediti che non costituiscono immobilizzazioni**

I crediti sono iscritti al valore nominale e risultano formati come di seguito evidenziato.

**Tabella 3 – Crediti che non costituiscono immobilizzazioni**

	<b>Valore contabile</b>	<b>Valore di stima al 31/12/2023</b>	<b>Rettifiche</b>
Erario c/liquidazione IVA	2.270,87	2.270,87	-
Ritenute subite su interessi attivi	0,00	0,00	-
Erario c/ritenute su redditi lavoro auton.	0,00	0,00	-
Erario c/Irap	183,00	183,00	-
<b>Crediti tributari</b>	<b>2.453,87</b>	<b>2.453,87</b>	-
Cliente Antica Albora SNC	97.255,00	0,00	- <b>97.255,00</b>
Crediti vari v/terzi	19.796,50	0,00	- <b>19.796,50</b>
<b>Crediti vari</b>	<b>117.051,50</b>	<b>0,00</b>	- <b>117.051,50</b>
<i>Crediti che non costituiscono immobilizzazioni</i>	<i>119.505,37</i>	<i>2.453,87</i>	- <i>117.051,50</i>

- Crediti tributari, sono relativi ai seguenti crediti: Erario c/liquidazione Iva euro 2.270,87; Erario conto Irap pari ad euro 183,00. Complessivamente i crediti tributari ammontano ad euro 2.453,87.
- Crediti vari, sono relativi ai seguenti crediti: cliente Antica Albora snc per euro 97.255,00, crediti vari v/terzi per euro 19.796,50. Complessivamente i crediti che non costituiscono immobilizzazioni ammontano ad euro 119.505,37, si ritengono di difficile riscossione per euro 117.051,50 e quindi, apportate le rettifiche necessarie, si stimano complessivamente per un valore pari a euro 2.453,87, importo considerato valore di perizia.

#### **6.1.4 Disponibilità liquide**

Vengono evidenziate nella seguente tabella.

**Tabella 4 – Disponibilità liquide**

	Valore contabile	Valore di stima al 01/07/2011	Rettifiche
Cassa	7.235,96	7.235,96	-
Banca BCC	863,88	863,88	-
<i>Disponibilità liquide</i>	<i>8.099,84</i>	<i>8.099,84</i>	<i>-</i>

Sono relative a:

- Cassa contanti, per euro 7.235,96 corrisponde ai valori in cassa al 31/12/2023.
- Conto corrente n. 305307 Banca Patavina Credito Cooperativo di S. Elena e Piove di Sacco per euro 863,88 corrisponde al saldo nominale conciliato al 31/12/2023.

### 6.1.5 Riepilogo attività

Vengono evidenziate nella seguente tabella.

Descrizione	Valore contabile	Ammortamenti	Valore di stima al 31/12/2023	Rettifiche
Immobilizzazioni Immateriali	1.471,81	0,00	0,00	- 1.471,81
Immobilizzazioni Materiali	494.067,86	356.711,19	1.662.293,71	1.524.937,04
Crediti che non costituiscono Immobilizzazioni	119.505,37	0,00	2.453,87	- 117.051,50
Disponibilità liquide	8.099,84	0,00	8.099,84	-
<b>Totale Attività</b>	<b>623.144,88</b>	<b>356.711,19</b>	<b>1.672.847,42</b>	<b>1.406.413,73</b>

• •

## 6.2 Passività

### 6.2.1 Debiti

Relativi a debiti verso soci, fornitori e debiti erariali, sono valutati al valore nominale e vengono evidenziati nella seguente tabella.

**Tabella 5 – Debiti**

Descrizione	Valore contabile	Valore di stima al 31/12/2023	Rettifiche
Finanz. a medio/lungo termine banc.	-	-	-
Soci c/ finanziamenti infruttiferi	10.511,57	10.511,57	-
<b>Mutui e finanziamenti</b>	<b>10.511,57</b>	<b>10.511,57</b>	-
Debiti v/fornitori	4.986,14	4.986,14	-
<b>Debiti v/fornitori</b>	<b>4.986,14</b>	<b>4.986,14</b>	-
Fatture da ric. da fornitori terzi	476,59	476,59	-
<b>Debiti Commerciali</b>	<b>476,59</b>	<b>476,59</b>	-
Erario c/ritenute	534,60	534,60	-
F.do imposte (iva)	1.480,08	1.480,08	-
<b>Debiti Erariali</b>	<b>2.014,68</b>	<b>2.014,68</b>	-
<b>DEBITI</b>	<b>17.988,98</b>	<b>17.988,98</b>	-

a) *Soci c/ finanziamenti infruttiferi*

- Soci c/finanziamenti infruttiferi, trattasi di un debito di euro 10.511,57 verso i soci per i finanziamenti, infruttiferi di interessi, erogati per esigenze di cassa il cui valore nominale viene considerato come valore di perizia.

Complessivamente i debiti per finanziamenti ammontano ad euro 10.511,57.

b) *Debiti verso fornitori*

La valutazione dei “Debiti v/fornitori” è stata effettuata sulla base del valore nominale come risulta dalla documentazione esaminata. L’importo complessivo di euro 4.986,14 è così costituito:

- Fornitore Antica Albora Snc per euro 4986,14 a debito;

c) *Debiti Commerciali*

Il dettaglio dei debiti commerciali, consistente in fatture da ricevere, è il seguente:

- Fornitore per euro 424,95 a debito;
- Fornitore per euro 51,64 a debito;

d) *Debiti erariali*

Il dettaglio dei debiti erariali è il seguente:

- Erario c/Ritenute trattasi di un debito, iscritto al valore nominale per euro 534,60 relativo a ritenuta operata su pagamento ft Arch. Pasqui;
- Fondo Imposte Iva trattasi di un accantonamento effettuato per un debito v/Erario per Iva anni precedenti per euro 1.480,08;

Complessivamente i debiti erariali ammontano ad euro 2.014,68.

### **6.3 Patrimonio netto**

Il patrimonio contabile della società al 31/12/2023 risulta pari a euro 248.444,71 come indicato nel prospetto che segue:

**Tabella 6 – Patrimonio netto**

Descrizione	Valore contabile	Valori di stima al 31/12/2023	Rettifiche
<i>Capitale sociale</i>	<b>7.200,00</b>	<b>7.200,00</b>	-
Riserva da versamenti in c/capitale	133.158,39	133.158,39	-
Soci c/prelevamenti	- 21.891,05	- 21.891,05	
<b>Totale Riserve</b>	<b>111.267,34</b>	<b>111.267,34</b>	-
<i>Utili portati a nuovo</i>	<b>152.098,69</b>	<b>152.098,69</b>	-
<i>Perdita portata a nuovo es. prec.</i>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	-
<i>Utile del periodo al 31/12/2023</i>	<b>-22.121,32</b>	<b>-22.121,32</b>	-
<b>PATRIMONIO NETTO</b>	<b>248.444,71</b>	<b>248.444,71</b>	-

- a) *Capitale sociale*, di nominali euro 7.200,00, risulta al 31/12/2023 completamente versato.
- b) *Riserva da versamenti in c/capitale*, di euro 133.158,39, trattasi di versamenti in c/capitale effettuati dai soci nel corso dei vari anni fino al 1997 in proporzione alle quote di partecipazione possedute da ciascun socio, per i quali la società risulta aver assolto, presso l'Ufficio del Registro di Padova, il pagamento dell'imposta del 1%.
- c) *Utili portati a nuovo*, di euro 152.098,69, trattasi di utili, tassati per trasparenza, anni precedenti portati a nuovo
- d) *Perdita del periodo al 31/12/2023*, trattasi della perdita del periodo di euro 22.121,32.

#### 6.4 Patrimonio netto rettificato

Il patrimonio netto reale (o rettificato), si determina confrontando i valori espressi dalla contabilità ed i valori effettivi o di mercato attribuiti in sede di stima di ciascuna voce attiva e passiva, rettificando quindi, laddove ritenuto necessario, le singole poste contabili, al fine di esprimere in maniera adeguata il reale valore patrimoniale della società al 31/12/2023.

Si presenta di seguito il prospetto riassuntivo delle rettifiche operate precedentemente illustrate, sulla base delle quali il valore del patrimonio netto reale della Società al 31/12/2023 risulta pari ad **euro 1.654.858,44**.

**Tabella 7 – Patrimonio netto rettificato**

	Valore contabile	Rettifiche	Valori rettificati
<i>Patrimonio netto contabile</i>	248.444,71	-	248.444,71
Rettifiche in aumento dell'attivo		1.524.937,04	
Rettifiche in diminuzione dell'attivo		- 118.523,31	
<i>Totale Rettifiche +/- rilevate</i>	-	1.406.413,73	1.406.413,73
<b>PATRIMONIO NETTO RETTIFICATO</b>	-	-	<b>1.654.858,44</b>

• • •

#### 7 Considerazioni conclusive

A conclusione dell'operazione di stima e di ricognizione delle attività e delle passività tutte, il sottoscritto nell'adempimento del mandato conferitogli ha determinato il patrimonio netto della Società esistente al 31/12/2023 quale

differenza fra le attività e passività, di cui in allegato 2) opportunamente stimate ai valori attuali e sinteticamente riportate:

**Tabella 8 – Valutazione**

<i>ATTIVITA'</i>	<i>Totali</i>
Attivo immobilizzato	1.662.293,71
Attivo circolante	2.453,87
Disponibilità liquide	8.099,84
<b>TOTALE ATTIVITA'</b>	<b>1.672.847,42</b>

Debiti	17.988,98
Arrotondamenti passivi	-
<b>TOTALE PASSIVITA'</b>	<b>17.988,98</b>
<b>PATRIMONIO NETTO STIMATO (Attività meno Passività)</b>	<b>1.654.858,44</b>

Si precisa che i valori di perizia indicati sono quelli risultanti dal bilancio di verifica d'esercizio chiuso al **31/12/2023**

Si conclude quindi con la quantificazione della **variabile K** il cui valore stimato, come sopra determinato, quale differenza tra le attività e passività, di euro **1.654.858,44**, **valore arrotondato a titolo prudenziale ad € 1.650.000,00** (diconsi euro un-milione-seicentocinquantamila/00) indica il patrimonio netto della società "TRATTORIA ANTICA ALBORA S.A.S" **alla data del 31/12/2023.**

Di conseguenza il valore delle singole quote del capitale sociale della società possedute dai tre soci, persone fisiche titolari al 31/12/2023, risultano determinate come da dettaglio della seguente tabella:

Soci	Tipo	% cap. sociale	Valore netto stimato
	P.P.	49,65%	€819.225,00
Socio accomandatario	TOTALE	<b>49,65%</b>	<b>€819.225,00</b>
	P.P.	49,65%	€819.225,00
Socia accomandataria	TOTALE	<b>49,65%</b>	<b>€819.225,00</b>
	P.P.	0,70%	€11.550,00
Socia accomandante	TOTALE	<b>0,70%</b>	<b>€11.550,00</b>
<b>TOTALE COMPLESSIVO</b>		<b>100,00%</b>	<b>€1.650.000,00</b>

Mestrino-Padova, 13/02/2024

In fede.

(Dott. Luigi Valmasoni)



#### ALLEGATI

**Allegato 1 :** Visura storica società Trattoria Antica Albora S.a.s. al 12/02/2024.

**Allegato 2 :** Trattoria Antica Albora S.a.s. - Bilanci al 31/12/2020 – al 31/12/2021 – al 31/12/2022 – e copia libro cespiti.

**Allegato 3 :** Trattoria Antica Albora S.a.s. - Bilancio al 31/12/2023.

**Allegato 4 :** Trattoria Antica Albora S.a.s. - Bilancio al 31/12/2023 riclassificato.

**Allegato 5 :** Perizia di stima dell'Arch. Roberto Pasqui in data 29/12/2023