

## RELAZIONE DI STIMA

**"EMI S.A.S DI EMI S.R.L."**  
con Sede in Trissino (VI) Via Sandri, n. 74  
codice fiscale e partita iva 04267560243  
REA: VI - 392089

### Sommario

- Premessa	Pag. 2
1) La società le cui quote sono oggetto di valutazione	Pag. 2
2) La società oggetto di valutazione	Pag. 2
3) Criteri di stima e di valutazione del patrimonio aziendale	Pag. 4
4) Valore di smobilizzo (o di liquidazione)	Pag. 6
5) Conclusioni	Pag. 8

**RELAZIONE DI STIMA**

\* \* \*

**PREMESSA**

Il sottoscritto Marco Stibioli, nato ad Arzignano (VI), il 18/09/1989 C.F. STBMRC89P18A459J , iscritto all'Ordine dei Dottori Commercialisti ed Esperti Contabili di Vicenza al n. A 1773, nonché nel Registro dei Revisori Contabili al n. 185774 con pubblicazione nella G.U. n. 56, con studio in Zermeghedo (VI), via IV Novembre n. 7 ha ricevuto incarico dalla società "Migest Costruzioni S.r.l." con sede in Trissino (VI), Viale Venezia n. 127 - 36070, codice fiscale e partita iva n. 01906670243, di redigere la Relazione di Stima del valore di presunto realizzo delle intere quote di partecipazione al capitale della società "Emi S.a.s. di Emi S.r.l.".

**1 - LA SOCIETÀ LE CUI QUOTE SONO OGGETTO DI VALUTAZIONE**

La società "EMI S.a.s. di EMI S.r.l.", costituita in data 17/02/2020 quale spin off dalla Migest costruzioni S.r.l. (già EMI S.r.l.), svolge l'attività di noleggio di macchine e attrezzature per lavori edili e di genio civile.

Il sottoscritto perito, in adempimento all'incarico affidatomi,

- dopo attento esame della documentazione contabile-amministrativa, il cui controllo ha permesso di verificare, in via preliminare, la correttezza dei valori che si riferiscono alle voci attive e passive costituenti il patrimonio aziendale;
- tenuto conto delle informazioni avute dai soci;
- effettuati i dovuti riscontri fisici e documentali con opportune visite presso le sedi dell'attività,

con la presente relazione espone quanto segue.

**2 - LA SOCIETÀ' OGGETTO DI VALUTAZIONE**

Oggetto di valutazione è la società in accomandita semplice "EMI S.a.s. di EMI S.r.l." che ha la seguente compagine sociale:

- 1% Turcato Emilio nato a Trissino (VI) il 24/05/1963 e residente a Castelvibrato (VI) Via Pecori Giraldi 2/a - 36070 (CF TRCML63E24L433U) - Socio Accomandante
- 99% Migest Costruzioni S.r.l. (già Emi S.r.l.) con sede Legale a Trissino (VI), Viale Venezia n. 127 - 36070 (CF 01906670243)

La società è composta principalmente da una serie di automezzi, da macchine operatrici ed altri mezzi di movimentazione terra che verranno meglio identificati nel proseguo della presente perizia, impiegati in una attività di noleggio con conducente, svolta con l'ausilio di un dipendente (autista).

La società non dispone di personale amm.vo e di una sede di ricovero dei mezzi. A tal scopo

utilizza servizi messi a disposizione da terzi (professionisti e logistica esterna).

Oggetto di valutazione sono le intere quote di partecipazione, quindi comprensive della quota minoritaria del socio Turcato che ha manifestato la disponibilità ad una cessione unitaria con distrazione del corrispettivo di sua competenza a favore del socio Migest Costruzioni S.r.l.

Si riportano di seguito i dati patrimoniali e reddituali degli ultimi 4 esercizi:

Stato Patrimoniale - EMI S.a.s. di EMI S.r.l.	2024	2023	2022	2021
Immobilizzazioni Immateriali	2.303	2.303	4.344	6.385
Immobilizzazioni Materiali	54.699	75.689	107.951	164.096
Crediti	93.518	93.876	77.946	25.647
Disponibilità liquide	525	1.200	6.095	4.107
<b>Totale Attivo</b>	<b>151.046</b>	<b>173.068</b>	<b>196.336</b>	<b>200.236</b>
Capitale e riserve	52.980	148.663	141.900	222.571
Risultato d'esercizio	(29.405)	(37.859)	(15.197)	(30.806)
<b>Patrimonio Netto</b>	<b>23.575</b>	<b>110.804</b>	<b>126.703</b>	<b>191.765</b>
Fondo rischi ed oneri	20.000	0	0	0
Debiti vs dipendenti	5.848	5.741	5.075	0
Debiti commerciali	29.095	7.034	46.413	0
Debiti prev.	13.015	13.197	3.530	0
Rateri e risconti	10.159	10.159	4.457	0
Debiti vs Erario	47.353	24.132	8.159	6.471
Altri debiti	2.000	2.000	2.000	2.000
<b>Totale Passivo</b>	<b>151.046</b>	<b>173.068</b>	<b>196.336</b>	<b>200.236</b>

Conto Economico EMI S.a.s. di EMI S.r.l.	2024	2023	2022	2021
Ricavi di vendita	29.800	77.700	67.600	6.000
Ricavi e proventi diversi (Plusvalenze)	39.019	3.212	26.747	8.540
Costi per servizi	(19.518)	(19.904)	(14.265)	(1.184)
Costo per godimento beni di terzi	0	(14.881)	(12.558)	0
Costi per il personale	(41.646)	(46.906)	(45.075)	0
Ammortamenti	0	(35.091)	(35.895)	(43.941)
Oneri diversi di gestione	(36.385)	(907)	(691)	(75)
Oneri finanziari	(675)	(1.082)	(1.061)	(146)
<b>Utile/Perdita</b>	<b>(29.405)</b>	<b>(37.859)</b>	<b>(15.197)</b>	<b>(30.806)</b>

### 3 – CRITERI DI STIMA E DI VALUTAZIONE DEL PATRIMONIO AZIENDALE

In via preliminare, il sottoscritto sottolinea come la tecnica professionale abbia sviluppato alcuni metodi empirici, universalmente riconosciuti, per determinare il valore di un'azienda considerata nel suo complesso.

Si tratta di metodi basati su valutazioni che prendono in esame, oltre alla reale consistenza patrimoniale dell'azienda, anche la sua propensione a produrre reddito.

Essi si basano su grandezze previsionali che, necessitando di opportune verifiche e riscontri nel settore produttivo di appartenenza e nel relativo mercato, forniscono la migliore approssimazione del valore di un'azienda considerata nel suo complesso.

La dottrina economico-aziendale e la pratica hanno elaborato diversi procedimenti per la valutazione di un'azienda.

I più utilizzati risultano:

- *metodo patrimoniale*: questa metodologia si fonda sull'ipotesi che il valore dell'azienda, più vicino a quello teorico elaborato dalla dottrina, sia quello del patrimonio netto rettificato. La valutazione viene attuata mediante la riespressione di tutte le poste dell'attivo e del passivo di stato patrimoniale secondo criteri di valutazione che sono differenti da quelli utilizzati in sede di redazione del bilancio d'esercizio in quanto hanno l'obiettivo di rispecchiare l'effettivo valore economico. A titolo di esempio, il valore degli immobili non viene rappresentato dal costo storico iscritto tra le attività, ma dal loro valore di mercato, tenendo conto della fiscalità latente e delle altre componenti che possono influenzare la commerciabilità;
- *metodi reddituali*: pongono in primo piano la presumibile redditività futura dell'azienda oggetto di valutazione. Per poter valutare il capitale economico, secondo questa metodologia, è necessario stimare la redditività futura dell'azienda ed attualizzare i risultati medi stimati di un certo numero di anni, ad un opportuno tasso di interesse. Per un numero di anni superiore a 10/15 il risultato così ottenuto si discosta in modo pressoché impercettibile dal valore della rendita perpetua ( $R/i$ ), dove  $R$  rappresenta il reddito medio atteso ed  $i$  rappresenta il tasso di attualizzazione prescelto. In base al metodo reddituale, tale rapporto viene assunto come valore dell'azienda. Le difficoltà maggiori nell'applicazione di questa metodologia risiedono nella stima del reddito futuro, che già nel breve periodo presenta grande aleatorietà, nonché nella scelta del tasso di sconto, in quanto anche a fronte di minime sue variazioni percentuali si verificano notevoli variazioni nel valore attribuito all'azienda;
- *metodi misti*: risultano da una combinazione degli elementi considerati nei metodi precedenti tenendo conto sia della componente patrimoniale che di quella reddituale. In questo modo si riesce a dare il giusto peso alle diverse componenti che concorrono al processo valutativo. Nonostante le diverse giustificazioni che di ciò si possono dare è prassi consolidata tra coloro che utilizzano questa metodologia valutativa procedere ad una

ponderazione del peso del valore dell'avviamento (quando risulta positivo) e del valore desumibile dall'applicazione del metodo patrimoniale, anche attraverso processi di stima e personalizzazioni rivolte a cogliere compiutamente le peculiarità delle società oggetto di valutazione. Nella valutazione di una società con forti potenzialità di reddito prospettico ma che risultano ancora inesprese dai dati di bilancio, si tenderà ad attribuire un peso molto maggiore alla componente reddituale prospettica. Al contrario nella valutazione di una società contraddistinta da un rilevante patrimonio immobiliare o infrastrutturale si tende a privilegiare il peso di quest'ultimo nel processo estimativo;

- *metodi finanziari*: attribuiscono importanza primaria ai flussi finanziari disponibili in futuro per l'investitore e quindi il valore dell'azienda è dato dallo sconto dei flussi finanziari futuri stimati per un certo numero di anni. Di fatto questo metodo assume come grandezza di riferimento non la performance reddituale dell'azienda ma i flussi finanziari che la medesima è in grado di generare in futuro. A tale riguardo è necessario sottolineare che spesso il risultato di esercizio è inquinato dalle politiche di bilancio, mentre il flusso finanziario prospettico per sua natura è una grandezza priva da contaminazioni contabili e/o fiscali;
- *metodi dei multipli*: trattasi di metodi empirici di derivazione del valore del capitale economico stimato ricorrendo a multipli, riferiti a grandezze aziendali (ad es. utile netto, Ebit, Ebitdda, etc.) espresse dal mercato con riferimento a società con analoghe caratteristiche settoriali.

Nel caso specifico, al fine di individuare il metodo di valutazione che più si confà al caso di specie, va evidenziato che la natura giuridica della società (società di persone) rende arduo individuare un soggetto terzo disposto ad acquisire una quota di partecipazione comportante responsabilità illimitata dei debiti sociali.

Ciò premesso, si ritiene che una dismissione delle quote da parte dei soci debba presupporre la liquidazione del patrimonio societario della società partecipata con la distribuzione ai soci dell'attivo.

Ciò rende necessario valorizzare l'interno patrimonio societario in un'ottica liquidatoria, stimando i costi di liquidazione.

**4 - VALORE DI SMOBILIZZO (O DI LIQUIDAZIONE)**

Considerando le peculiarità evidenziate al prf. 3, per la valutazione in un'ottica di liquidazione il sottoscritto ritiene necessario procedere con una analisi delle attività e delle passività che emergono dalla situazione contabile fornita dalla società, al fine di ri-esprimerle in un'ottica di liquidazione con una autonoma stima dei costi e dei tempi di liquidazione.

Si seguito si riportano lo stato patrimoniale della società al 31/12/2024:

Stato Patrimoniale - EMI S.a.s. di EMI S.r.l.	2024
Immobilizzazioni Immateriali	2.303
Immobilizzazioni Materiali	54.699
Crediti	93.518
Disponibilità liquide	525
<b>Totale Attivo</b>	<b>151.046</b>
Capitale e riserve	52.980
Risultato d'esercizio	(29.405)
<b>Patrimonio Netto</b>	<b>23.575</b>
Fondo rischi ed oneri	20.000
Debiti vs dipendenti	5.848
Debiti commerciali	29.095
Debiti prev.	13.015
Rateri e risconti	10.159
Debiti vs Erario	47.353
Altri debiti	2.000
<b>Totale Passivo</b>	<b>151.046</b>

Riscontrato che i criteri adottati per la valutazione delle voci di bilancio rispondono a norme civilistiche ed ai principi contabili e considerato che gli stessi criteri sono da ritenersi assolutamente prudenziali, al fine di fornire una reale espressione del patrimonio della società a valori di liquidazione è stato necessario provvedere alla ricerca di eventuali variazioni intervenenti nelle voci dell'attivo e del passivo dello stato patrimoniale.

**a) Immobilizzazioni immateriali**

Le immobilizzazioni immateriali sono costituite esclusivamente da spese di costituzione e costi pluriennali per un valore netto di euro 2.303 non aventi in effettivo valore di realizzo e quindi vengono in questa sede completamente stralciati facendo emergere una minusvalenza latente di euro 2.303.

**b) Immobilizzazioni materiali**

Le immobilizzazioni materiali sono costituite esclusivamente dal parco automezzi di proprietà. I beni sono stati oggetto di valutazione nel mercato dell'usato tramite due rivenditori del settore che li hanno stimati in modo atomistico in complessivi euro 131.200,00 considerando la tipologia, l'anno di acquisto e le ore/km di utilizzo degli stessi.

Considerata la necessità di una dismissione in tempi rapidi e la necessità di una vista nelle attuali condizioni di manutenzione (e quindi "visto e piaciuto") si ritiene corretto applicare una svalutazione prudenziale di un 25% (anche per considerare taluni interventi di revisione e manutenzione necessari per alcuni beni per ripristinare una condizione minima di messa in vendita) e quindi vengono stimati in complessivi euro 98.400.

Tale valore è stato confrontato con il valore residuo contabile, risultante dalla differenza tra il costo storico di acquisto ed il relativo fondo ammortamento, facendo emergere un plusvalore latente di euro 43.701.

**c) Crediti v/clienti**

La rilevazione è avvenuta attraverso specifico controllo delle scritture contabili e della relativa documentazione, tenendo conto delle fatture da emettere alla data di riferimento. La valutazione dei suddetti crediti è stata eseguita al valore di presunto realizzo, tenendo conto del loro grado di esigibilità determinato in funzione dell'anzianità dei crediti, importo medio, presenza o meno di contestazioni e diversificazione della clientela. Si è ritenuto opportuno valutare la voce "Crediti v/clienti" a valore nominale pari ad euro 93.172.

**d) Disponibilità liquide**

Trattasi di valore monetari che vengono assunti a valore nominale senza alcuna rettifica

**e) Passività**

Per quanto riguarda le voci componenti il passivo, si è provveduto a recuperare i valori così come indicati in bilancio dopo aver verificato la corrispondenza con le relative schede contabili.

Debiti v/dipendenti: si riferisce ai debiti verso i dipendenti per retribuzioni, ratei e trattamento di fine rapporto.

Debiti verso fornitori: sono valutati secondo il valore nominale, tenendo conto delle fatture da ricevere.

Debiti tributari, v/ istituti di previdenza ed sicurezza sociale: le voci si riferiscono ai debiti verso Erario ed Inps per iva, ritenute e contributi non versati (in parte già oggetto di rateazione). Risulta appostato un fondo per sanzioni ed interessi maturati e maturandi sugli omessi versamenti per euro 20.000, importo che si ritiene capiente.

**f) Spese di liquidazione**

Al fine di considerare i costi per gestire la fase di liquidazione che si stima in non meno di 18/24 mesi (periodo necessario per dismettere i beni ed incassare i crediti) si stimano:

- costi amministrativi: stimati in circa 10.000 per considerare i costi professionali per la gestione contabile, amministrativa, fiscale e payroll.

- costi personale dipendente: stimati in circa 20.000 per considerare le retribuzioni e le indennità per l'interruzione del rapporto di lavoro con il personale dipendente e gestire eventuali vertenze.

Prendendo come base il patrimonio netto contabile risultante alla data del 31/12/2024 avremo a valori espressi in euro:

➤ Patrimonio netto contabile:	Euro	23.575
➤ Rettifiche delle attività:	+ Euro	43.701
➤ Rettifiche delle passività:	- Euro	(32.303)
Patrimonio netto di liquidazione:	Euro	34.973

#### 5 - CONCLUSIONI

A conclusione della presente perizia, il sottoscritto ritiene che all'intero patrimonio di "EMI s.a.s. di Emi S.r.l.", stimato a valori di liquidazione, possa attribuirsi il valore di complessivi euro 34.973 che si arrotonda a 34.000,00 (=trentaquattromila/00).

Arzignano, li 28/03/2025

  
DOTT. MARCO STIBOLI



N. 64711 del REPERTORIO

(Art. 1, n. 4, del R.D.L. 14 luglio 1937, n. 1666)

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno 2025 (duemilaventicinque) il giorno 4 (quattro) del mese di aprile  
In Arzignano, nel mio studio

avanti a me dottor Vito Guglielmi, Notaio in Arzignano, con studio in via Achille Papa n.  
20, iscritto al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Vicenza e Bassano del Grappa

**è presente il signor**

- **STIBIOLI MARCO**, nato ad Arzignano il 18 settembre 1989, residente a Zermeghedo in  
via IV Novembre n. 7, della cui identità personale io Notaio sono certo, il quale mi ha  
presentato la relazione peritale che precede chiedendo di asseverarla con giuramento.  
Aderendo alla richiesta ammonisco ai sensi di legge il comparente il quale presta quindi  
il giuramento di rito ripetendo la formula "Giuro di avere bene e fedelmente proceduto  
alle operazioni a me affidate e di non aver avuto altro scopo che quello di far conoscere  
la verità".

Richiesto io Notaio ho ricevuto il presente verbale del quale ho dato lettura al  
comparente che a mia domanda il tutto approva e conferma.

Il presente verbale è scritto a macchina da persona di mia fiducia sotto la mia direzione  
in calce alla relazione di stima oggetto di giuramento.



*Marco Stiboli*

*[Firma manoscritta]*