

**RELAZIONE DELLA PERIZIA ESTIMATIVA DEL PATRIMONIO**

della società a responsabilità limitata "RINCICOTTI & ORCIANI S.r.l.", con sede in Fano (PU) – Via E. Mattei, n. 17, N. Iscrizione al Registro Imprese di Pesaro e Urbino: 00245830419, N. Rea CCIAA di Pesaro e Urbino: PS 61409, Partita Iva e Codice Fiscale: 00245830419.

Il sottoscritto Dr. Alessandro Comandini - Dottore Commercialista iscritto al n. 392A dell'Albo dei Dottori Commercialisti ed Esperti Contabili della Circonscrizione dei Tribunali di Pesaro e Urbino, e Revisore Contabile, iscritto nel Registro dei Revisori Contabili al n. 12040 con provvedimento 19/04/01, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana, Supplemento n. 036 – IV Serie Speciale del 08/05/01, con studio in Pesaro, C.so XI Settembre n. 93 – ha ricevuto dalla società per azioni "ASET S.p.A." l'incarico di perito estimatore del valore della società della controllata "RINCICOTTI & ORCIANI S.r.l." Unipersonale, con sede in Fano (PU) – Via E. Mattei, n. 17, N. Iscrizione al Registro Imprese di Pesaro e Urbino: 00245830419, N. Rea CCIAA di Pesaro e Urbino: PS 61409, Partita Iva e Codice Fiscale: 00245830419., finalizzata alla cessione dell'intero pacchetto societario mediante procedura di gara ad evidenza pubblica.

Il sottoscritto esperto, ai sensi delle disposizioni di cui agli artt. 2465 e 2343 del Codice Civile, ha provveduto ad esaminare, controllare ed ispezionare i tutti i documenti occorrenti per una consapevole e corretta valutazione del patrimonio sociale della società periziata.

DATA DI RIFERIMENTO DELLA STIMA

La presente relazione di stima viene redatta sulla base di una situazione patrimoniale riferibile al 31 dicembre 2015, pertanto quale data di riferimento della presente perizia di stima si è assunta quella del 31 dicembre 2015.

CENNI STORICI

La società è stata costituita in veste di società a responsabilità limitata il 24 dicembre 1984.

La società è stata iscritta nella sezione ordinaria del Registro imprese il 16 gennaio 1985.

Il capitale sociale ammonta a 90.000,00 euro e risulta integralmente versato.

La sede sociale è attualmente fissata in Fano (PU) – Via E. Mattei n. 17.

La società ha per oggetto la fornitura dei seguenti servizi: la raccolta, lo stoccaggio, il trasporto, il trattamento e lo smaltimento di rifiuti solidi o liquidi derivanti da scarico di fosse settiche e fosse imhoff, pulizia di fognature e canalizzazioni, scarichi di processi industriali, scarichi di processi produttivi alimentari, scarichi di processi produttivi di servizi pubblici o privati. Inoltre la fornitura di servizi di ispe-

zioni visive di condotte fognanti di piccolo diametro o non agibili e il rilievo dimensionale delle condotte medesime.

L'attuale compagine sociale, è composta da:

- **ASET S.P.A.**, con sede in Via E. Mattei n. 17, 61032 Fano (PU), C.F. / P. IVA e N. R.I. Di Pesaro e Urbini 01474680418, R.E.A. PS 144561, con una quota di nominali 90.000,00 euro, pari al 100% del Capitale Sociale.

Dalla data di costituzione alla data della presente perizia la società ha svolto regolarmente la propria attività e non si sono verificati fatti significativi diversi da quelli menzionati.

ATTIVITA'

La società, a termini di statuto, ha per oggetto e scopo la fornitura dei seguenti servizi: la raccolta, lo stoccaggio, il trasporto, il trattamento e lo smaltimento di rifiuti solidi o liquidi derivanti da scarico di fosse settiche e fosse imhoff, pulizia di fognature e canalizzazioni, scarichi di processi industriali, scarichi di processi produttivi alimentari, scarichi di processi produttivi di servizi pubblici o privati. Inoltre la fornitura di servizi di ispezioni visive di condotte fognanti di piccolo diametro o non agibili e il rilievo dimensionale delle condotte medesime.

FONTI DI CONTROLLO

Per procedere allo svolgimento dell'incarico, il sottoscritto perito si è avvalso dei seguenti documenti:

- Visura camerale al 27.01.2016;
- Situazione economico patrimoniale al 31.12.2015 (stampa del 21/01/2016);
- Situazione economico patrimoniale al 31.12.2015 (stampa del 07/03/2016);
- Situazione economico patrimoniale al 31.12.2014;
- Situazione economico patrimoniale al 31.12.2013;
- Bilancio e nota integrativa al 31.12.2014
- Bilancio e nota integrativa al 31.12.2013
- Bilancio e nota integrativa al 31.12.2012
- Schede contabili, clienti e fornitori compresi, al 31.12.2015;
- Libro Cespiti ammortizzabili;
- Libretti circolazione e foto automezzi;
- Relazione Avv. Annalisa Benedetti su vertenza, avanti il Tribunale di Pesaro, Sezione Lavoro, con INPS;
- Delibera Comunale, Comune di Fano, n. 108 del 24.06.2015, relativa all'affidamento a favore di Aset S.p.A. Della manutenzione e pulizia delle caditoie stradali;
- Contratto per la gestione e manutenzione ordinaria delle caditoie stradali tra Comune di Fano e Aset S.p.A.;

- Contratto per la gestione e manutenzione ordinaria delle caditoie stradali tra Aset S.p.A. E Rincicotti & Orciani S.r.l.;
- Relazione Comitato di Controllo Comune di Fano del 18.03.2015 a firma del Dirigente, il Dott. Pietro Celani;
- Attestato iscrizione "Albo Nazionale Gestori Ambientali Sez. Reg. delle Marche.
- Consuntivo spesa installazione POMPA MK55 su veicolo CN947WF;
- estratto conto BCC Fano c/c 30122653 al 31.12.2015;
- estratto c/c 2311 CARIFANO al 31.12.2015
- Ratei dipendenti al 31.12.2015;
- Dichiarazioni Unico SC 2015/2014 + IRAP 2015/2014;
- E-mail del 25.03.2016, trasmessa dal Dott. Roberto Pallotti con indicato corrispettivo annuo previsto per il nuovo contratto Aset S.p.A./Rincicotti Orciani Srl;
- Prospetto detrazioni dipendenti per calcolo IRAP anno d'imposta 2015 (stampa del 30/03/2016)

Non hanno formato oggetto di incarico verifiche ed accertamenti circa l'eventuale sussistenza di passività di natura fiscale, contrattuale, previdenziale o connesse a problematiche di tipo ambientale non riportate nei documenti esaminati.

Il sottoscritto perito pertanto, pur avendo provveduto alle opportune verifiche della ragionevolezza delle ipotesi formulate per la redazione dei documenti ricevuti, non assume alcuna responsabilità relativa alla veridicità ed alla completezza delle informazioni ricevute ed utilizzate nella valutazione.

Il perito ha inoltre ottenuto dichiarazione dal responsabile amministrativo della società che alla data della presente perizia non sussistono modifiche significative ai dati contenuti nella documentazione utilizzata, né si sono manifestati fatti di rilievo che possano modificare le valutazioni e la determinazione del valore di stima.

Alla luce degli elementi e dei dati di fatto emersi, il sottoscritto provvede a redigere la seguente relazione estimativa.

CRITERI DI STIMA

La scelta del criterio di stima adottato si è basata sulla considerazione della tipologia dell'attività svolta e sulla composizione degli elementi costituenti la società oggetto di verifica e alle finalità ultima della perizia.

Gli elementi di cui si è tenuto conto sono:

- l'attività esercitata dalla società consiste, nella raccolta, nello stoccaggio, nello smaltimento e nello scarico di pozzi neri, pulitura di fogne, di acque di scarico civile, industriale e di processo (solidi e liquidi), di liquami prove-

nienti dalla pulitura di bottini, pozzi neri, reti fognarie e simili;

- del probabile affidamento della gestione delle caditoie stradali del Comune di Fano mediante contratto di durata ultra annuale.

Tenuto conto di queste premesse, si ritiene che il criterio di valutazione più consono per la stima del capitale economico della società, attualmente, sia il c.d. metodo misto con stima autonoma dell'avviamento.

Questo è un metodo che presenta, soprattutto nella formulazione della "stima autonoma dell'avviamento", un buon fondamento logico e un discreto rigore formale. E' il metodo che nella prassi professionale trova la più ampia applicazione in quanto considera tanto la componente patrimoniale quanto la componente reddituale. La sua applicazione presenta dei limiti solo in presenza di una forte patrimonializzazione (caratteristica che non contraddistingue l'impresa analizzata), una bassa redditività e la presenza di perdite, delle quali, le ultime due, se ne darà conto nel proseguo.

Tale metodo appare, nel caso in questione, come il procedimento più equilibrato per pervenire alla determinazione dell'avviamento e del valore complessivo dell'azienda periziata.

La formula applicata (metodo misto con stima autonoma dell'avviamento) è la seguente:

$$W = K + (R - iK) a n \cdot i'$$

In cui.

W = valore dell'azienda

K = capitale netto rettificato

R = reddito normale medio atteso

i' = tasso di interesse normale che esprime sia il rendimento "puro" sia il premio per il rischio; tale tasso va considerato al netto dell'inflazione.

i = tasso di attualizzazione che esprime il puro compenso finanziario per il trascorrere del tempo e come tale è indipendente da problemi di rischio specifico dell'impresa e si collega a parametri finanziari senza rischio; nella determinazione di tale tasso occorre procedere alla sottrazione della componente inflazionistica poiché a redditi (R) reali devono corrispondere tassi reali.

n = numero di anni di prevedibile durata del profitto o dell'avviamento

Il sottoscritto perito ha esaminato accuratamente la documentazione amministrativa e contabile della società oggetto di valutazione ed ha preso atto:

- che la situazione patrimoniale che emerge dalla stessa con riferimento ai valori al 31 dicembre 2015, non completa di tutte le necessarie scritture di rettifica ed integrazione, risulta essere la seguente:

IMMOBILIZZAZIONI:**Immob. Immateriali**

Fondo amm.to

7.106,40

-6.697,84

408,56

Immob. Materiali

Fondo amm.to

Fondo svalutazione beni

548.625,58

-488.879,18

59.746,40

Immob. Finanziarie

60.154,96

ATTIVO CIRCOLANTE:**Rimanenze di magazzino**

914,43

Crediti commerciali

Clienti

54.105,64

54.105,64

Altri Crediti

Crediti v/s erario

Crediti per imposte anticipate

Altri crediti

11.486,83

87.183,00

431,80

99.101,63

154.121,70

Disponibilità liquide

Banca di Credito Coop.

Cassa di Risp. Di Fano

Cassa

1.980,66

4.337,42

181,00

6.499,08

Ratei e Risconti attivi

Risconti attivi diversi

Ratei attivi diversi

1.117,83

1.117,83

TOTALE ATTIVO

221.893,57

PATRIMONIO NETTO:

Capitale sociale

Riserva legale

Riserva straordinaria

Avanzo utili/perdite es. precedenti

Perdita di periodo

90.000,00

742,43

14.106,23

-83.973,64

-56.689,34

-35.814,32



Trattamento di fine rapporto:			
Fondo indennità licen.		72.675,70	
		72.675,70	
Fondi per rischi e oneri:		46.709,00	
Fondo altri rischi e oneri futuri		46.709,00	
Debiti verso banche:			
Altri debiti:			
Fornitori		117.178,90	
Debiti v/erario		6.735,06	
Debiti vs dipendenti		10.718,77	
Debiti vs enti prev.e assistenziali		3.690,46	
		138.323,19	
		138.323,19	
Ratei e Risconti passivi			
Ratei e Risconti passivi			
TOTALE PASSIVO			221.893,57

RETTIFICHE DEL PATRIMONIO NETTO

Si premette che la stima del patrimonio della società è stata eseguita con riferimento alla data del 31.12.2015. Il procedimento di valutazione della società è basato sulla stima dei valori alla data del 31.12.2015 risultanti dal bilancio con integrazione di quanto non ancora contabilizzato, ove il dato è stato recuperato/reso disponibile, e rettifica di quegli elementi suscettibili di determinazione extracontabile in relazione alle finalità di valutazione del capitale economico complessivo proprie della presente perizia.

I valori del bilancio sono stati riscontrati con verifica e controllo dei dati contabili alla data del 31.12.2015 e con i movimenti contabili intervenuti successivamente a tale data. L'esistenza e la consistenza dei beni sono state verificate attraverso l'esame delle scritture sistematiche ed elementari, nonché della relativa documentazione in periodo precedente e successivo alla data cui fa riferimento la perizia.

In generale i principi di determinazione dei valori applicati sono desunti dalle regole generali di corretta tenuta della contabilità e dai principi contabili dell'Ordine dei Dottori Commercialisti.

Gli specifici criteri di valutazione adottati, laddove diversi dai criteri di formazione del bilancio di funzionamento, risultano indicati con riferimento ai singoli elementi dell'attivo e del passivo aziendale.

Il sottoscritto perito procede quindi alla descrizione ed alla valutazione degli elementi attivi e passivi del patrimonio sociale, illustrando per ogni singola posta i criteri di valutazione adottati ed il corrispondente valore stimato, assumendo come situazione patrimoniale di riferimento appunto quella al 31/12/2015.

Lo sviluppo della presente perizia avverrà pertanto esprimendo i valori delle singole poste attive e passive evidenziate nella situazione patrimoniale sopra riportata e degli altri elementi costituenti l'azienda.

SITUAZIONE PATRIMONIALE AL 31.12.2015

ELEMENTI DELL'ATTIVO

IMMOBILIZZAZIONI

IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI

Trattasi rispettivamente di

Spese trasformazione società	€	0,00	(Costo storico - f.do amm.to);
Spese ricostituzione c.s.	€	408,56	(//)
Spese di pubblicità	€	0,00	(//)
Spese diritti software	€	0,00	(//)
per totali 408,56 euro.			

Sono costi, finanziariamente già sostenuti, che vengono ripartiti nel tempo nel rispetto della competenza economica e fiscale. Si ritiene, pertanto, ai fini della valutazione del valore economico dell'azienda, di non attribuirgli alcun valore.

IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI

Trattasi nel dettaglio:

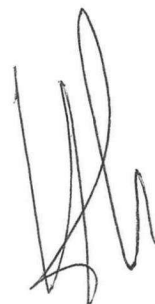
Impianti e macchinari

Impianto ECO2 montato su Automezzo "BONETTI BL 711 EV" anno d'acquisto 2000 il cui valore contabile (costo storico *meno* fondo amm.to) ammonta a € 0,00.

Trattandosi di un cespite montato su un autocarro, per cui parte integrante e inscindibile lo stesso senza sostanziali trasformazioni/lavorazioni, si rimanda la sua valutazione alla unitamente alla valutazione di quest'ultimo.

Attrezzature industriali e commerciali

Trattasi di numerose attrezzature di uso corrente, e di valore unitario modesto, il cui valore contabile (costo storico *meno* fondo amm.to) ammonta a € 6.605,40.



Tenuto conto del loro modesto valore, della loro vetustà, e dell'applicazione di aliquote di ammortamento ridotte rispetto a quelle ordinarie, motivate dal non volere aggravare le perdite dei precedenti esercizi, vengono valorizzate al 50%, arrotondato per difetto, del loro valore contabile e cioè a € 3.000,00.

Mobili e macchine d'ufficio

Trattasi di numerose attrezzature di uso corrente, e di valore unitario modesto, il cui valore contabile (costo storico *meno* fondo amm.to) ammonta a € 5.080,27.

Tenuto conto del loro modesto valore, della loro vetustà, della loro rapida obsolescenza, e dell'applicazione di aliquote di ammortamento ridotte rispetto a quelle ordinarie, motivate dal non volere aggravare le perdite dei precedenti esercizi, vengono valorizzate al 30%, arrotondato per difetto, del loro valore contabile e cioè a € 1.500,00.

Automezzi

Trattasi di n. 3 Autospurgo qui di seguito meglio identificati:

- IVECO MAGIRUS 190E35H, targato CN947WF, data prima immatricolazione 26.10.2004, con CISTERNA ATTREZZATA PER SPURGO POZZI NERI - valore contabile (costo storico *meno* fondo amm.to) € 30.327,38;
- IVECO MAGIRUS 380E34H – 4.2, targato AA415LE, data prima immatricolazione 1994, con CISTERNA PER TRASPORTO RIFIUTI LIQUIDI NON PERICOLISI - valore contabile (costo storico *meno* fondo amm.to) € 13.040,85;
- BONETTI SRL F100, targato BL711EV, data prima immatricolazione 13.06.2000, con CISTERNA ATTREZZATA PER SPURGO POZZI NERI (Impianto ECO 2 di cui alla voce impianti)- valore contabile (costo storico *meno* fondo amm.to) € 1.813,82.

Per il loro specifico attrezzaggio ed utilizzo, trattasi di mezzi di difficile valutazione. Il loro mercato di riferimento, specie dell'usato, è molto limitato per cui è difficile trovare campioni confrontabili, stato di manutenzione e di conservazione a parte.

Relativamente all'**IVECO MAGIRUS 190** sono stati trovati diversi annunci qui di seguito sinteticamente riportati per modello, anno di immatricolazione e prezzo di vendita, adibito ad autospurgo:

- Iveco Magirus 190e30 eurotech – 2 assi – 2000 - prezzo € 21.716 (annuncio del 26/12/2016);

- Iveco 150 con cisterna 1989- 2 assi - 1978 - prezzo € 7.500 (annuncio del 20/07/2015);
- Iveco 145 17 AUTOSPURGO due assi - prezzo €14.900 (annuncio del 11/03/2015);
- Iveco 190.26 - 1992 - prezzo € 18.000 (annuncio del 04/09/2015);

altro uso

- Iveco 190E35 (solo motrice) - 2 assi - 2003 - prezzo 5.000 (annuncio del 31/12/2015);
- Iveco 190E35 (con cassone ribaltabile + gru) - 2 assi - 2003 - prezzo € 29.000 (annuncio del 23/10/2015);
- Iveco 190E35 (con cassone) - 2 assi - 1978 - prezzo € 6.999 (annuncio del 12/01/2016);
- Iveco 190E35 (ex bisacca) - 2 assi - 2003 - prezzo € 5.400 (annuncio del 09/10/2015).

Sulla base degli annunci che precedono si può presumere un valore minimo della sola motrice di 5/6 mila euro e dell'intero mezzo (con dotazione ad autospurgo), soprattutto sulla base del primo degli annunci riportati, un valore di € 20.000, che prudenzialmente viene ridotto a € **15.000,00** (il 25% del suo valore), ipotizzando uno stato manutentivo peggiore dei campioni presi a riferimento.

Relativamente all'**IVECO MAGIRUS 380E34H 4.2** sono stati trovati diversi annunci qui di seguito sinteticamente riportati per modello, anno di immatricolazione e prezzo di vendita, adibito ad autospurgo:

- Iveco MP 380E42 H - 3 assi - 2000 - prezzo € 19.500;
- MERCEDES-1844 - 3 assi - 1998 - prezzo € 80.000 (annuncio del 17/02/2012);
- Iveco TURBOSTAR 190.42 - 1987 - prezzo € 50.000;
- Iveco 190 32 - 3 assi - 1992 - prezzo € 12.500;

altro uso

- Iveco Eurotrakker 380E34 (cassonato) - 3 assi - 1995 - prezzo € 15.500 (annuncio del 30/11/2015)
- Iveco Eurotrakker 380E42 (cassonato) - 3 assi - 2001 - prezzo € 21.200 (annuncio del 27/01/2016);
- Iveco Eurotrakker 380E42 (cassonato) - 3 assi - 2000 - prezzo € 25.000 (annuncio del 12/12/2015);
- Iveco Eurotrakker 380E42 + semirimorchio - 3 assi - 1997 - prezzo € 38.000 (annuncio del 31/08/2015);



- Iveco Eurotrakker 380E42 (cassone ribaltabile) – 3 assi – 1996 – prezzo € 21.500 (annuncio del 02/06/2015);
- Iveco Eurotrakker 380E42 (cassone ribaltabile) – 3 assi – 1999 – prezzo € 20.500 (annuncio del 27/05/2015);
- Iveco Magirus 380E34 + Iveco Marirus 190E27 avviso d'asta Comune di Monte Procida (NA) del 10/01/2013 – prezzo base d'asta € 14.000.

Sulla base degli annunci che precedono si può presumere un valore dell'intero mezzo (con dotazione ad autospurgo), calcolato come media tra il primo e il quarto degli annunci riportati, un valore di € 16.000, che prudenzialmente viene ridotto a € **12.000,00** (il 25% del suo valore), ipotizzando uno stato manutentivo peggiore dei campioni presi a riferimento.

Relativamente al **BONETTI SRL F100**, non sono stati trovati campioni rappresentativi come per gli altri due mezzi.

Gli annunci estratti da internet (tutti riferiti al periodo gennaio febbraio 2016) hanno riguardato mezzi immatricolati negli anni dal 1989 al 1998, tutti cassonati, con valore oscillante da un minimo € 4.500 ad un massimo di € 7.600.

Il valore presunto del solo mezzo, senza dotazioni, viene assunto pari al valore più ricorrente rilevato dagli annunci, € 4.500. Relativamente all'attrezzatura di dotazione, acquistata nel 2000 al prezzo di oltre 53.000 euro, non sono stati trovati valori dell'usato, per cui vengono valorizzati assumendo un valore pari al 5% del loro costo storico, arrotondato per difetto, e cioè ad € 2.500.

Pertanto il valore del BONETTI F100 viene assunto pari ad € **7.000,00**.

In conclusione il valore del parco macchine viene assunto essere pari ad € **34.000,00**.

RIMANENZE FINALI

Trattasi di rimanenze finali di carburanti e lubrificanti e vestiario da lavoro valorizzate in € 914,43.

Si stima tale posta al suo valore nominale, arrotondato per difetto, e cioè ad € **914,00**

CREDITI

CLIENTI

Il saldo contabile è come di seguito determinato:

- Ricevute bancarie sbf € 2.681,55;
- Crediti vs clienti in sofferenza € 26.385,24;
- Crediti vs clienti Italia € 36.029,17;

- Crediti per fatture da emettere € 7.070,00;
 - F.do svalutazione crediti € - 18.060,32
- € 54.105,64**

Diversi crediti sono oggetto di sollecito/recupero coattivo, mediante legale. Sono crediti di importo unitario modesto, il cui recupero, spesso e volentieri, risulta più oneroso del loro valore nominale.

Il fondo stanziato non copre l'ammontare dei crediti in sofferenza e tra i crediti ritenuti buoni, prima delle necessarie rettifiche dovute per l'approvazione del bilancio, esistono crediti apparentemente incagliati, soprattutto verso i condomini. Risultano cioè essere passati diversi mesi dalla data di emissione della fattura senza che sia avvenuto il relativo pagamento.

Da un esame degli stessi, i crediti con le suddette caratteristiche, generatisi nel 2015, ammontano a circa 7.000, per alcuni dei quali, ci è stato riferito, è già stato incaricato un legale.

Ciò premesso, per la stima del valore dei crediti verso clienti, si è ritenuto di azzerare il valore dei crediti in sofferenza, già decurtati dal relativo fondo, e di svalutare ulteriormente i crediti ordinari di un ammontare pari al 50% di quelli ritenuti essere ad incaglio (Euro 7.000,00).

In conclusione si stima il valore dei crediti verso clienti, con arrotondamento per difetto, pari ad Euro **42.281,00**

CREDITI VERSO ERARIO

La loro composizione è come qui di seguito rappresentata:

Erario c/ritenute interessi attivi	€ 13,37
Regioni c/acconto IRAP	€ 4.758,26
Crediti per imposte anticipate	€ 87.183,00
Erario c/ritenute subite	€ 3.104,20
Erario c/lres	€ 3.611,00
Crediti accisa gasolio	€ 402,67
Crediti vs INAIL	€ 29,13

Il saldo contabile della voce **“Erario c/ritenute interessi attivi”** che emerge dalla situazione contabile al 31.12.2015 ammonta, arrotondato all'unità, a € 13,37.

Si stima tale posta dell'attivo al valore nominale di **€ 13,00**.

Il saldo contabile della voce **“Regioni c/acconto IRAP”** che emerge dalla situazione contabile al 31.12.2015 ammonta, arrotondato all'unità, a € 4.758.

Dal calcolo dell'IRAP 2015, per quanto non definitivo, ritenuta la minusvalenza patrimoniale deducibile ai fini della predetta imposta (CM 27/2009 Agenzia Entrate), l'imposta dovuta è stata quantificata essere pari a **€ 0,00**.

Per quanto precede, si stima tale posta dell'attivo al valore arrotondato, prudenzial-

mente, per difetto, a € 4.758,00.

Il saldo contabile della voce “**Crediti per imposte anticipate**” che emerge dalla situazione contabile al 31.12.2015 ammonta, arrotondato all'unità, a € 87.183,00.

Data l'entità dell'importo e le considerazioni che seguono, non viene considerato/calcolato quanto maturato nel 2015 per effetto delle perdite fiscali generatesi.

Particolare attenzione deve essere riposta su tale posta contabile sia per l'entità del suo importo e sia per la effettiva possibilità di recupero negli esercizi futuri.

La valutazione di detta posta contabile viene correlata, oltre all'andamento reddituale della società dei prossimi anni valutato in relazione agli esiti passati, ad un possibile evento, e cioè l'affidamento o meno, da parte della controllante, ASET S.p.A., di un subappalto decennale per la pulizia delle caditoie dell'intero comune di Fano e dell'importo del corrispettivo annuo indicato per lo stesso.

Nell'ipotesi di mancato affidamento, fermi restando l'attuale forza lavorativa impiegata ed i costi ordinari di gestione, in base ai risultati trascorsi e futuri attesi, sintetizzati dalla seguente tabella

Anno	2012	2013	2014	2015 (*)	Atteso 2016 e segg. (*) (**)
Valore produzione	534.982	285.118	205.031	193.661	172.242
Costi produzione	517.500	289.562	308.993	227.737	212.866
Differenza Valore e Costi produzione	17.482	-4.444	-103.962	-34.076	-40.624
Utile/Perdita ante im- poste	7.610	21.703	-89.651	-56.689	-40.624
Imposte	2.512	11.951	-5.677	0	0
Utile/perdita dell'esercizio	5.098	9.752	-83.974	-56.689	-40.624

(*) Non sono state contabilizzate le imposte anticipate generatesi sulla perdita fiscale riportabile

(**) Il valore della produzione a regime è stato ottenuto eliminando quanto ritratto/ritraibile dal contratto con ASET per il periodo 1° gennaio – 22 marzo.

inevitabilmente, il valore di tale posta non può che essere stimato essere uguale ad Euro 0,00.

Vista l'entità delle perdite stimate, anche con una riduzione dell'impiego del personale operativo, ammesso che sia possibile in relazione all'esigenza di fornire un servizio minimo garantito, la conclusione su tale posta non muterebbe.

Nell'ipotesi contraria di affidamento dell'appalto decennale, paventata come probabile dai vertici di ASET e dalla documentazione prodotta, con corrispettivo uguale a quello già in essere (17,50 euro x caditoia), importo annuo massimo Euro 70.000,00

(settantamila/00) euro, fermi restando l'attuale forza lavorativa impiegata ed i costi ordinari di gestione, calcolati in base ai risultati trascorsi e futuri attesi (applicato un piccolo incremento tra l'1,5 e il 2% rispetto ai risultati 2015, escluso il contratto con ASET), tale posta può essere valorizzata in funzione della sua recuperabilità, ovvero del mancato esborso finanziario per il pagamento delle imposte.

Secondo i risultati economici presunti futuri, così come rappresentati e quantificati nella parte relativa al calcolo dell'avviamento, il valore annuo recuperabile ammonta a circa € 5.640,00 (80% imposta dovuta), arrotondato per difetto. Se attualizziamo tale valore per dieci anni, così come fatto per il calcolo dell'avviamento, utilizzando il medesimo tasso (comprensivo della componente rischio d'impresa), il credito per imposte anticipate presunto recuperabile può essere quantificato il € 41.650.

Si stima tale posta dell'attivo al valore di € 41.650,00.

Il saldo contabile della voce **“Erario c/ritenute subite”** e **“Erario c/IRES”** che emerge dalla situazione contabile al 31.12.2015 ammonta, arrotondato all'unità, a € 6.715.

Dall'esame della dichiarazione UNICO 2015 anno d'imposta 2014 emerge un credito per IRES, complessivamente pari ad € 3.611,00 contro un saldo contabile, al 31.12.2014 di € 6.211,68. La differenza dei due importi si giustifica per il fatto che il credito per ritenute viene rilevato, contabilmente, ogni qualvolta viene emessa una fattura nei confronti di un condominio, a prescindere dall'avvenuto incasso della stessa.

La differenza tra dato contabile, al 31.12.2014, e quanto riportato in dichiarazione è chiaramente riferita a fatture non ancora incassate, quelle contabilizzate alla voce **“crediti vs clienti in sofferenza”**.

Relativamente alle ritenute riferite alle fatture emesse ai condomini nel 2015, l'importo di quelle riferite ai crediti indicati come **“incagliati”** è stato quantificato in circa € 114,40.

Mutuando il criterio di stima applicato per i crediti verso clienti (azzeramento crediti in sofferenza e riduzione del 50% per quelli **“incagliati”**), si stima tale posta dell'attivo al valore di € 3.993,00.

Il saldo contabile della voce **“Crediti accisa gasolio”** che emerge dalla situazione contabile al 31.12.2015 ammonta, arrotondato all'unità, a € 402,67.

Si stima tale posta dell'attivo al valore nominale di € 403,00.

Il saldo contabile della voce **“Crediti vs INAIL”** che emerge dalla situazione contabile al 31.12.2015 ammonta, arrotondato all'unità, a € 29,00.

Si stima tale posta dell'attivo al valore nominale di € 29,00.



DISPONIBILITA' LIQUIDE

BANCA DI CREDITO COOP. DI FANO C/C 30122653

Il saldo contabile che emerge dalla situazione contabile al 31/12/2015 del c/c n. 30122653, acceso presso la Banca di Credito Coop. di Fano, filiale di Fano, ammonta ad € 1.980,66 (saldo a credito). Il suddetto valore corrisponde, operate le opportune riconciliazioni, ove necessarie, al saldo risultante alla banca in pari data.

Si stima tale posta dell'attivo al valore nominale di **€ 1.981,00**.

CARIFANO C/C 2311

Il saldo contabile che emerge dalla situazione contabile al 31.12.2015 del c/c n. 2311, aperto presso la CARIFANO ammonta ad € 4.337,42 (saldo a credito). Il suddetto valore corrisponde, operate le opportune riconciliazioni, ove necessarie, al saldo risultante alla banca in pari data.

Si stima tale posta dell'attivo al valore nominale di **€ 4.337,00**.

CASSA

Il saldo contabile che emerge dalla situazione contabile al 31.12.2015 della cassa contanti ammonta a € 181.

Si stima tale posta dell'attivo al valore nominale di **€ 181,00**.

RATEI E RISCONTI

RISCONTI ATTIVI

Il saldo contabile ammonta a € 1.117,83 (1.067,17 + 50,56). Trattasi di risconti originatisi da quote di competenza di costi riferiti, prevalentemente, alla revisione triennale dei tre automezzi, pagati, ma di competenza non dell'esercizio.

Dato il loro valore e la loro natura, si stima tale posta pari a zero.

FONDO PER RISCHI E ONERI

Trattasi di un fondo, pari ad euro 46.709,00, stanziato a fronte di:

- verbale unico INPS di accertamento e notificazione del 28.05.2014, con richiesta di pagamento per contributi asseritamente omessi e relative sanzioni di importo pari ad euro **29.807,00**;
- verbale unico INPS di accertamento e notificazione del 29.05.2014, con richiesta di pagamento per contributi asseritamente omessi e relative sanzioni di importo pari a euro **16.801,00**,

a fronte dei quali, nei termini di legge, riferisce il legale della società, l'Avv. Annalisa Benedetti, sono stati esperiti due ricorsi giudiziari di accertamento negativo (RG 200/15 e RG 201/15) avanti il Tribunale di Pesaro, Sezione Lavoro, depositati in data 19.02.2015, successivamente notificati all'INPS di Roma e Pesaro.

In merito ai suddetti due ricorsi (RG200/15 e RG201/15), il Giudice ha rinviato le cause, rispettivamente, per la RG 200/15, al 7 marzo 2017 per discussione e, per la RG 201/15, al 25 novembre 2016 per l'escussione di tre testi e al successivo 10 marzo 2017 per discussione.

Le due cause, prevedibilmente, termineranno nel marzo 2017.

Riferisce l'avvocato che, nel caso di soccombenza la società sarà tenuta al pagamento delle somma precedentemente enunciate, per le quali è stato stanziato il fondo oggetto di stima, aumentate degli interessi maturati e maturandi, oltre alla spese legali a favore dell'INPS.

L'Avv. Annalisa Benedetti, scrive: *“le contestazioni svolte da noi nei ricorsi introduttivi in relazione alle richieste dell'INPS siano fondate, ma come per ogni causa, vi sono insite anche possibilità di soccombenza anche in relazione alle dichiarazioni rese in occasione dell'ispezione dell'istituto”*.

In ragione dell'esito favorevole alla società di altre diffide accertative dell'INPS e della Direzione Territoriale del Lavoro di Pesaro e Urbino, che ci vengono riferite, e delle considerazioni dell'avvocato della società, si stima, prudenzialmente, tale posta del passivo al 50% del suo valore nominale aumentato di un 20% per spese legali non previste, cioè pari ad euro **28.000,00**.

FONDO PER T.F.R. LAVORO SUBORDINATO

Il saldo che emerge dalla situazione contabile al 31.12.2015 è pari a € 72.579,09 e corrisponde al al fondo al 31.12.2015.

Si stima tale posta del passivo al valore nominale di € **72.579,00**.

DEBITI PER TRATTENUTE SINDACALI

Il saldo contabile che emerge dalla situazione contabile al 31.12.2015 ammonta a € **96,61**.

Si stima tale posta dell'attivo al valore nominale di € **97,00**.

FORNITORI

Il saldo che emerge dalla situazione contabile al 31.12.2015 è pari a € 117.178,90. Il saldo corrisponde alla somma delle fatture ricevute e da ricevere, non ancora pagate.

Si stima tale posta del passivo al valore nominale di € **117.179,00**.

DEBITI VS DIPENDENTI

Il saldo che emerge dalla situazione contabile al 31.12.2015 è pari a € 10.718,77. Trattasi delle retribuzioni maturate nel mese di dicembre e non ancora corrisposte, oltre ai ratei ferie e permessi maturati al 31.12.2015 e a un debito per finanziamento.

Si stima tale posta del passivo al valore nominale di € **10.719,00**.



DEBITI VS ERARIO

Il saldo che emerge dalla situazione contabile al 31.12.2015 è pari a € 6.735,06.

Trattasi della sommatoria dei saldi dei conti accesi per IVA, ritenute lavoro dipendente, l'imposta sostitutiva per TFR e debiti vs Equitalia.

Si stima tale posta del passivo al valore nominale di € 6.735,00.

DEBITI VS ISTITUTI PREVIDENZIALI

Il saldo che emerge dalla situazione contabile al 31.12.2015 è pari a € 3.690,46.

Trattasi della sommatoria dei saldi dei conti accesi per Debiti vs INPS lavoro dipendente, Debiti vs INPS gestione separato e Debiti vs INAIL gestione separata.

Si stima tale posta del passivo al valore nominale di € 3.690,00.

Dopo aver proceduto alla descrizione ed alla valutazione degli elementi attivi e passivi costituenti il patrimonio della società, si procede al riepilogo dei valori di stima attribuiti agli elementi attivi e passivi:

SITUAZIONE PATRIMONIALE RIASSUNTIVA AL 31.12.2015

(IPOTESI DI MANCATO RINNOVO CONTRATTO ASET)

IMMOBILIZZAZIONI		
Immob. Immateriali	0	
Immob. Materiali	38.500	
Totale immobilizzazioni	38.500	
ATTIVO CIRCOLANTE		
Rimanenze di magazzino	914	
Crediti vs clienti	42.281	
Altri Crediti (erario/inail/..)	9.196	
Totale crediti	51.477	
Disponibilità liquide		
Conti correnti bancari attivi	6.318	
Cassa	181	
Totale disponibilità liquide	6.499	
Totale attivo circolante	58.890	
Ratei e risconti attivi	0	
TOTALE ATTIVO		97.390

Trattamento di fine rapporto:		
Fondo indennità licen.	72.579	
Totale	72.579	
Fondi per rischi e oneri:		
Fondo altri rischi e oneri futuri	28.000	
Totale	28.000	
Debiti		
Fornitori	117.179	
Debiti vs dipendenti	10.719	
Debiti vs erario	6.735	
Debiti per tratt. sindacali	97	
Debiti vs enti previdenziali	3.690	
Totale debiti	138.420	
Ratei e Risconti passivi	0	
TOTALE PASSIVO		238.999

Totale attivo € 97.390

Totale passivo € 238.999

VALORE PATRIMONIO NETTO RETTIFICATO STIMATO € - 141.609

SITUAZIONE PATRIMONIALE RIASSUNTIVA AL 31.12.2015

(IPOTESI DI RINNOVO CONTRATTO ASET)

IMMOBILIZZAZIONI		
Immob. Immateriali	0	
Immob. Materiali	38.500	
Immob. finanziarie	0	
Totale immobilizzazioni	38.500	
ATTIVO CIRCOLANTE		
Rimanenze di magazzino	914	
Crediti vs clienti	42.281	

Crediti per imposte anticipate	41.650	
Altri Crediti (erario/inail/..)	9.196	
Totale crediti	93.127	
Disponibilità liquide		
Conti correnti bancari attivi	6.318	
Cassa	181	
Totale disponibilità liquide	6.499	
Totale attivo circolante	100.540	
Ratei e risconti attivi	0	
TOTALE ATTIVO		139.040
Trattamento di fine rapporto:		
Fondo indennità licen.	72.579	
Totale	72.579	
Fondi per rischi e oneri:		
Fondo altri rischi e oneri futuri	28.000	
Totale	28.000	
Debiti		
Fornitori	117.179	
Debiti vs dipendenti	10.719	
Debiti vs erario	6.735	
Debiti per tratt. sindacali	97	
Debiti vs enti previdenziali	3.690	
Totale debiti	138.420	
Ratei e Risconti passivi	0	
TOTALE PASSIVO		238.999

Totale attivo € 139.040

Totale passivo € 238.999

VALORE PATRIMONIO NETTO RETTIFICATO STIMATO € - 99.959

L'AVVIAMENTO

La valutazione dell'avviamento dell'impresa in oggetto ha senso e valore, solo nell'ipotesi di stipula di contratto decennale di subappalto per la pulizia delle caditoie del Comune di Fano, diversamente, non ci sarebbero i presupposti economici.

La stima del valore attribuibile ai fattori immateriali ed all'avviamento, nella pratica, viene generalmente desunta dalla valutazione complessiva del capitale economico dell'azienda e quindi per differenza fra il valore complessivamente attribuito con applicazione di metodi teorici od empirici ed il capitale netto rettificato con valutazione specifica dei singoli elementi.

Per la determinazione di un equo ammontare del reddito prospettico da considerare ai fini della stima del capitale economico complessivo della società con riferimento al 31.12.2015, si assume come reddito medio normale atteso per il futuro Euro 20.388,00, al netto degli oneri fiscali (IRES 24% applicata già con decorrenza 2016 - IRAP 4,73%). Tale valore è stato ottenuto: depurando il bilancio 2015 di tutte le componenti di costo ritenute non ordinarie, finanziarie e straordinarie; assumendo lo stesso costo del lavoro e stesso tempo di impiego dei dipendenti del 2015; stesse spese di manutenzione automezzi/attrezzatura sostenute nel 2013 e 2014, considerata la loro vetustà; stesso compenso per l'amministratore assegnato per il 2015; stesse quote di ammortamento delle immobilizzazioni materiali anno 2015 sulla base di un loro ordinario e necessario continuo rinnovo; assumendo la maturazione di ricavi pari, salvo un piccolo incremento dell'ordine dell'1/2%, a quelli realizzati nel 2015, rettificati in funzione dei 70.000 euro massimi previsti (minimo 65.000 – massimo 70.000 indicazione ricevuta con e.mail del 25.03.2016, trasmessa dal Dott. Roberto Pallotti) quale corrispettivo previsto nel caso di perfezionamento del contratto di subappalto per la pulizia delle caditoie del Comune di Fano. Tale ammontare viene assunto a base delle determinazioni del valore di avviamento stimato come già detto col metodo patrimoniale misto con stima autonoma dell'avviamento o c.d. patrimoniale complesso.

Pertanto applicando tale metodo di valutazione alla suddetta azienda si avrà:

- **R = 20.388,00** Ai fini della determinazione del reddito medio atteso si è tenuto conto dei flussi reddituali pregressi e di quelli derivanti, come già riferito, dal rinnovo del contratto con ASET, calcolati escludendo le componenti finanziarie e straordinarie di costo e di ricavo;
- **n = 10** La durata presunta, ai fini della capitalizzazione del reddito, è di 10 (dieci anni) in considerazione del settore in cui opera l'azienda e, soprattutto la durata decennale prevista del contratto per la pulizia della caditoie;
- **i' = 5,93%** Il tasso di interesse normale di capitalizzazione applicato al patrimonio netto rettificato viene determinato prendendo a riferimento un tasso equivalente al rendimento offerto dal settore specifico. Tenuto conto

del tasso medio corrente degli investimenti finanziari senza rischio al netto dell'inflazione, pari, al 31.12.2015, a circa il 0,93%, e tenuto conto del grado di rischio specifico che l'azienda incontra, assunto nell'ordine del 5%, il tasso scelto nel caso di specie viene ad attestarsi nell'ordine del 5,93%. Nella determinazione del tasso definitivo da applicare ai fini della presente perizia, si ritiene quindi adeguata l'assunzione di un tasso del 5,93%, già ridotto della componente inflazionistica;

- **i= 0,93%** Tale tasso di attualizzazione è commisurato a tassi medi correnti dell'investimento finanziario senza rischio, al netto dell'inflazione;
- **K= 0,00** Viene assunto tale valore in relazione al valore negativo del patrimonio netto rettificato come precedentemente determinato.

Alla luce di quanto specificato, applicando il metodo appena enunciato, e nel rispetto delle specifiche considerate, avremo un valore dell'avviamento pari ad Euro 150.557,22, da arrotondarsi a **Euro 150.000,00**.

Dalla somma fra W, arrotondato a - 100.000,00, e l'avviamento si ricava il valore dell'azienda, quantificabile in **Euro 50.000,00**.

CONCLUSIONI:

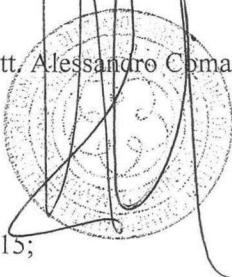
Sulla base dei dati esposti e alla luce delle considerazioni effettuate, il sottoscritto, al fine della determinazione del valore attribuibile alla società nel suo complesso, stima il valore economico della società "Rincicotti & Orciani S.r.l.", alla data del 31.12.2015,

nel caso di mancata stipula del contratto con ASET per la pulizia delle caditoie, uguale a **€ 0,00**;

nel caso di stipula del suddetto contratto, per la durata e il corrispettivo indicati in perizia, pari ad **€ 50.000,00**

Pesaro, lì 05.04.2016

Dott. Alessandro Comandini



Allegati:

- 1 - prospetto rettifiche conto economico 2015;
- 2 - prospetto calcolo valore azienda;
- 3 - Situazione economico patrimoniale al 31.12.2015 (stampa del 07/03/2016);
- 4 - Relazione Avv. Annalisa Benedetti su vertenza, avanti il Tribunale di Pesaro, Sezione Lavoro, con INPS;
- 5 - Libretti circolazione, foto automezzi e annunci internet.
- 6 - E-mail del 25.03.2016, trasmessa dal Dott. Roberto Pallotti con indicato corrispettivo annuo previsto per il nuovo contratto Aset S.p.A./Rincicotti & Orciani Srl;