

# **RELAZIONE DI STIMA**

**SUL VALORE ATTRIBUIBILE AL RAMO  
D'AZIENDA DELLA COOPERATIVA SOCIALE  
"AIRONE" IN LIQUIDAZIONE COATTA  
AMMINISTRATIVA**

*9*  
*A*

## **PREMESSA**

Il sottoscritto dott. DARIO SEMENZATO, nato a Venezia il 25 marzo 1964 (cf SMN SRA 64C25 L736K p.iva 02728130275) e domiciliato presso il proprio studio in Venezia – Marcon in Via Porta Est n. 35/3, iscritto all’Ordine dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili di Venezia al n. 523 Sezione A ed al Registro dei Revisori Contabili al n. 114328 (pubblicazione in G.U. del 18/02/2000 n. 14), richiesto dal Commissario Liquidatore dott. Nicola Miotello, dottore commercialista con studio in Martellago (VE) in Piazza Bertati n. 6/2, di stimare il valore attribuibile al ramo d’azienda, come infra precisato, alla data del 31 marzo 2025 della cooperativa sociale "AIRONE" in liquidazione coatta amministrativa con sede legale in Agugliaro (VI), Via Motterelle n. 10, codice fiscale, partita Iva e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Vicenza 02286500240, numero REA VI-220154, ai sensi dell’art. 2465 del Codice Civile che prevede la redazione di una relazione di stima da parte di un esperto iscritto nel registro dei revisori contabili

Il sottoscritto professionista, nel ringraziare per la fiducia accordatagli, di seguito espone il risultato delle operazioni compiute per l’assolvimento dell’incarico ricevuto.

La presente relazione si prefigge lo scopo di individuare, descrivere e valutare il patrimonio alla data del 31 marzo 2025 della cooperativa sociale "AIRONE" (di seguito "AIRONE"), con la possibilità di trasferire a terzi un ramo d’azienda oggetto della presente relazione.

Lo scrivente professionista ha provveduto a prendere contatto con il Commissario Liquidatore dott. Nicola Miotello, tenutario delle scritture contabili della società AIRONE, al quale ho richiesto la consegna delle scritture contabili, dei bilanci nonché di tutta la documentazione contabile ed amministrativa della società

*Relazione di stima Airone coop. Sociale in l.c.a.*

occorrente ai fini del compiuto assolvimento dell'incarico.

La finalità della perizia è individuare, mediante stima analitica rispondente ai requisiti di razionalità, dimostrabilità e neutralità, il valore economico di parte del complesso aziendale della cooperativa Airone che svolge l'attività di cura, riabilitazione e recupero soggetti tossicodipendenti in collaborazione con le U.s.l. convenzionate, atteso che obiettivo primario del presente elaborato è quello di garantire i creditori sociali, ed i terzi in genere, sulla reale consistenza patrimoniale della cooperativa, risultante dai bilanci d'esercizio e dagli atti sociali: ne consegue che i criteri di valutazione dei beni dovranno essere il più possibile oggettivi e tali da considerare l'azienda in modo indipendente dal soggetto che ne risulta titolare, nell'ottica della continuità dell'esercizio dell'impresa.

Sulla scorta di tali considerazioni, nonché per le ulteriori ragioni di cui si dirà nel prosieguo, il sottoscritto ha privilegiato, nella sua stima, metodologie di valutazione "analitico-patrimoniali", svincolate, nei limiti del possibile, da qualsiasi valutazione puramente discrezionale ovvero basata su elementi aleatori e di difficile, se non impossibile, riscontro oggettivo.

Si precisa che la società cooperativa Airone è stata posta in data 16 dicembre 2016 in liquidazione coatta amministrativa con la nomina del dott. Nicola Miotello, dottore commercialista con studio in Martellago (VE) in Piazza Bertati n. 6/2 (cf MTL NCL 67D12 E473C) quale Commissario Liquidatore.

### ***CONSIDERAZIONI IN MERITO ALLA VALUTAZIONE DEL COMPLESSO AZIENDALE***

La presente perizia ha come oggetto la determinazione del valore del capitale economico della cooperativa "AIRONE" società cooperativa sociale in liquidazione coatta amministrativa con sede legale in Agugliara (VI), Via Motterelle n. 10, codice fiscale, partita

*dott. Dario Semenzato – dottore commercialista e revisore contabile*



*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

*Relazione di stima Airone coop. Sociale in l.c.a.*

Iva e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Vicenza 02286500240, numero REA VI-220154.

La compagine amministrativa è così composta:

PROSEPE EMANUELE nato, a Triggiano (BA) il 12 febbraio 1963, codice fiscale PRS MNL 63B12 L425E, residente a Padova in Via Eulero n. 65, Presidente del Consiglio di Amministrazione;

VALENTINI SILVIA nata a Noventa Vicentina (VI) il 06 agosto 1977, codice fiscale VLN SLV 77M46 F964E, residente a Campiglia dei Berici (VI) Via Caglianella n. 1/bis, Vice Presidente del Consiglio di Amministrazione;

LELLI GLORIA nata a Campodarsego (PD) il 09 dicembre 1976, codice fiscale LLL GLR 76T49 B563F, residente a Albignasego (PD) Vicolo S. Quasimodo n. 28/4, Consigliera;

La cooperativa ha per oggetto l'attività di cura, riabilitazione e recupero soggetti tossicodipendenti in collaborazione con le U.s.l. convenzionate.

Per lo svolgimento della propria attività la cooperativa AIRONE è dotata delle seguenti autorizzazioni amministrative:

- autorizzazione all'esercizio del Servizio Residenziale di tipo C della Regione Veneto con Decreto Dirigenziale n. 18 del 24 gennaio 2025;
- accreditamento istituzionale D.G.R. n. 1360 del 22/08/2017;
- contratto di locazione sugli immobili di Agugliaro (V) Via Motterelle del 9/1/2018 scadente il 31/12/29.

Ai fini della valutazione sono stati utilizzati i valori economici della società risultanti dalla situazione economico patrimoniale al 31 marzo 2025 opportunamente rettificati per riflettere il loro valore corrente, ed i valori storici degli esercizi dal 2020 al 2024.

### ***SVOLGIMENTO DELL'INCARICO***

Il Codice Civile richiede che l'esperto incaricato dell'effettuazione

*dott. Dario Semenzato – dottore commercialista e revisore contabile*

*Relazione di stima Airone coop. Sociale in l.c.a.*

della stima predisponga una relazione contenente la descrizione dei beni oggetto di valutazione, i criteri di valutazione adottati ed il valore ad essi attribuito. Il legislatore non ha indicato quali criteri l'esperto debba seguire nel presupposto che egli debba avvalersi di norme tecniche di generale accettazione in materia di valutazione dei beni.

Il sottoscritto estimatore ha svolto il proprio incarico acquisendo preliminarmente informazioni e documentazione, nei limiti di quanto necessario ai fini della presente relazione, presso l'imprenditore stesso e il consulente della società.

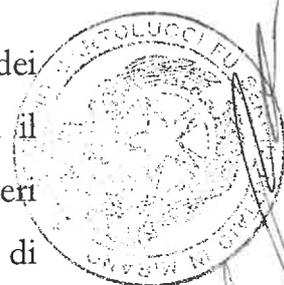
In particolare si è avuto a disposizione, tra l'altro, la seguente documentazione:

- bilanci della cooperativa "AIRONE" relativi agli ultimi tre esercizi;
- schede contabili aggiornate alla situazione patrimoniale al 31 marzo 2025;
- visura camerale aggiornata della "AIRONE";
- registro dei beni ammortizzabili della "AIRONE";
- copia delle licenze, delle autorizzazioni e dei certificati necessari per lo svolgimento dell'attività;
- elenco nominativo dei dipendenti impiegati nell'azienda alla data del 31 marzo 2025;
- prospetto elaborato dal consulente del lavoro relativo alla quantificazione del debito della Società "AIRONE" nei confronti dei dipendenti per Trattamento di Fine Rapporto maturato al 31 marzo 2025 di competenza del periodo liquidatorio.

Oltre ai documenti sopra indicati sono stati esaminati tutti gli altri elementi ritenuti utili, nonché ogni altra informazione considerata necessaria al fine di pervenire ad un corretto valore di stima dell'azienda.

## **CRITERI E METODI NELLA VALUTAZIONE DI**

*dott. Dario Semenzato – dottore commercialista e revisore contabile*



*Handwritten signature*

*Handwritten signature*

## **AZIENDE**

L'esperto deve essere consapevole che la valutazione delle aziende è materia in costante evoluzione, sia per il continuo progresso delle metodologie, sia per effetto della stessa dinamica economica, che modifica gli elementi intorno ai quali si creano i valori di mercato.

E' noto che un tempo si apprezzava prevalentemente la consistenza patrimoniale delle aziende, mentre oggi l'interesse degli operatori è attratto soprattutto dalla capacità di reddito: il fenomeno, a volte di grande rilevanza, dei beni immateriali si è imposto solo di recente all'attenzione generale.

Anche la tendenza a prestare talora attenzione ai flussi monetari prodotti, e non solo ai redditi, è un fenomeno recente, giustificato dalla maggiore sensibilità degli operatori per le variabili finanziarie.

Questi rilievi devono rafforzare il convincimento che la valutazione di un'azienda non può risolversi nell'utilizzo di uno schema operativo cristallizzato: gli stessi principi generali di condotta sono soggetti ad un'evoluzione naturale, della quale si dovrà prendere atto con aggiornamenti periodici.

Il valore di un'azienda nella prospettiva dell'utilità della sua acquisizione per una specifica parte si definisce "*valore soggettivo*" (di "*acquisizione*" o di "*cessione*"), "*valore generale*" si definisce il valore che, in normali condizioni di mercato, può essere considerato congruo per il capitale di un'azienda, trascurando la natura delle parti, la loro forza contrattuale e gli specifici interessi ed eventuali negoziazioni.

Il "*prezzo*", infine, riflette fenomeni di carattere contingente, in relazione alla domanda e all'offerta e alle motivazioni di specifiche parti interessate all'acquisizione.

Quando non altrimenti precisato, oggetto di stima è il "*valore generale*". In tal caso, l'esperto deve fare riferimento alle condizioni in

*Relazione di stima Airone coop. Sociale in l.c.a.*

essere di gestione dell'azienda e trascurare l'effetto di eventuali interventi attuabili da specifici acquirenti.

Tutte le prospettive di gestione, ivi comprese le iniziative di miglioramento realisticamente attuabili in assenza di interventi esterni, e determinate sulla base di decisioni già definite, sono da considerare ai fini della stima.

### **CRITERI PIU' SIGNIFICATIVI INERENTI ALL'UTILIZZO DEI METODI DI VALUTAZIONE DI AZIENDE**

I criteri di seguito descritti indicano le linee di condotta che meglio corrispondono, in generale, alle conoscenze più avanzate in materia di metodo e alla prassi professionale più evoluta.

La complessità propria della valutazione di un'azienda che rappresenta una realtà "*unica e irripetibile*", esclude peraltro che dei suddetti principi possa essere fatta un'applicazione meccanica.

L'esperto non può dunque sottrarsi al compito di valutare criticamente, alla luce delle peculiari caratteristiche del caso che gli è sottoposto, l'opportunità di adottare soluzioni anche diverse da quelle raccomandate, motivando adeguatamente le proprie decisioni.

I metodi più di frequente utilizzati e, di norma, di maggior significato per la valutazione delle aziende sono i seguenti:

- a) metodo patrimoniale semplice (limitato alla stima degli elementi di solito accolti in un bilancio di esercizio);
- b) metodo patrimoniale complesso (integrato da una stima degli elementi immateriali dell'azienda);
- c) metodo misto patrimoniale/reddituale, con stima autonoma del valore di avviamento;
- d) metodo misto patrimoniale/reddituale, basato su di una stima economica del valore delle immobilizzazioni (in un'ottica di "*rivalutazione controllata*");



A handwritten signature in black ink, consisting of several loops and a vertical stroke, is positioned to the right of the main text.

A second handwritten signature in black ink, similar in style to the first, is located further down the right margin of the page.

*Relazione di stima Airone coop. Sociale in l.c.a.*

- e) metodo reddituale puro;
- f) metodo cosiddetto “*finanziario*”, basato sulla attualizzazione dei flussi monetari disponibili per gli investitori.

La valutazione della consistenza effettiva del patrimonio aziendale costituisce di norma un atto dovuto, anche se essa può condurre a un risultato non accoglibile nella stima conclusiva.

Anche ai fini delle analisi di tipo economico, è talvolta opportuno isolare gli elementi patrimoniali che rappresentano “*beni separabili*” dagli elementi che sono invece vincolati allo svolgimento della gestione tipica dell’azienda.

Di regola la valutazione patrimoniale semplice può essere altamente significativa, ai fini della stima finale, nel caso delle aziende ad elevato contenuto patrimoniale (società immobiliari, finanziarie, ecc.) nelle quali il profilo complessivo di redditività/rischio rappresenta sostanzialmente la sintesi dei profili implicitamente o esplicitamente considerati nella valutazione dei singoli cespiti patrimoniali.

L’estensione della stima di tipo patrimoniale agli elementi immateriali si rende particolarmente opportuna quando questi ultimi:

- a) hanno un peso rilevante ai fini della valutazione dell’azienda (o addirittura prevalente rispetto agli elementi materiali);
- b) sono associati a processi di investimento chiaramente rilevabili;
- c) possono essere oggetto di trasferimento o di utilizzo separato.

L’integrazione della stima di tipo patrimoniale con una valutazione di tipo economico delle immobilizzazioni tecniche (ai fini di una loro “*rivalutazione controllata*”) può rendersi particolarmente opportuna nel caso in cui, per cause sia aziendali che di settore,

sussista una stabile incapacità di remunerare adeguatamente i capitali investiti nei cespiti, nel corso del periodo di vita residuo.

La valutazione con il metodo reddituale puro può rendersi particolarmente opportuna quando l'azienda presenti un **trend di redditività** sufficientemente definito, giudicato affidabile ai fini delle proiezioni economiche.

La valutazione con il cosiddetto metodo "*finanziario*" può rendersi particolarmente opportuna quando la capacità dell'azienda di generare un **cash flow** per gli investitori, tipicamente sotto forma di dividendi, sia sensibilmente diversa dalla sua capacità di produrre reddito.

L'esperto deve indicare chiaramente i rischi, per fatti conosciuti o conoscibili, che possono modificare in misura rilevante la consistenza patrimoniale o le prospettive economiche dell'azienda; deve inoltre illustrare il modo in cui ha tenuto conto di tali possibili sviluppi ai fini della valutazione.

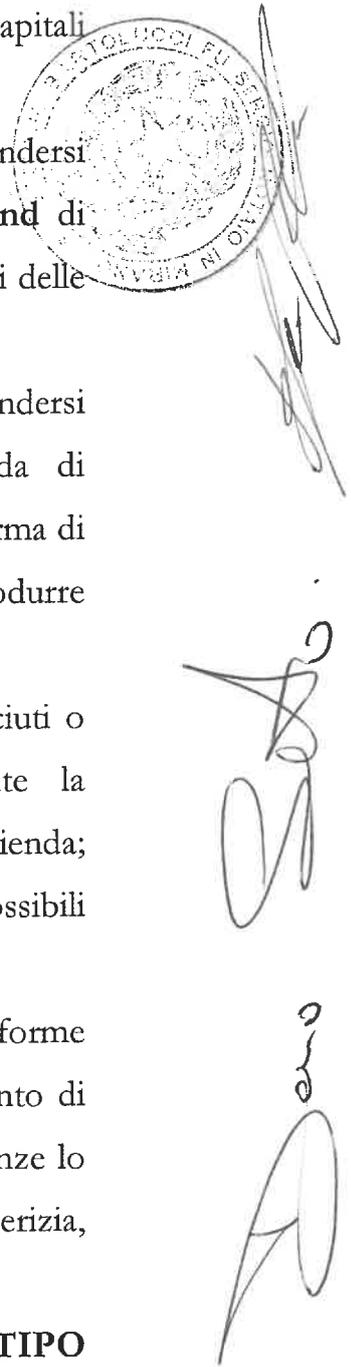
E' necessario in particolare che siano messi in evidenza, in forme descrittive, i rischi di difficile quantificazione. Per il trattamento di questi ultimi, in taluni tipi di valutazione e quando le circostanze lo consentano, possono essere suggerite soluzioni esterne alla perizia, attraverso opportune garanzie negoziate fra le parti.

## **A. METODO DI VALUTAZIONE DI TIPO PATRIMONIALE**

### **I costi capitalizzati**

I costi capitalizzati privi di reale contenuto patrimoniale vanno normalmente annullati ai fini della valutazione di tipo patrimoniale. La perdurante utilità economica di tali costi può tuttavia essere considerata, se non esistono presupposti, in sede di valutazione degli elementi immateriali.

### **Le immobilizzazioni tecniche**



La stima delle immobilizzazioni tecniche generalmente va compiuta:

- a) nel caso di cespiti per i quali esistono quotazioni attendibili, al valore corrente di mercato;
- b) nel caso degli altri cespiti, al costo di riproduzione o di sostituzione, congruamente ridotto per tenere conto della vetustà e di ogni altro fattore di inferiorità dei beni esistenti rispetto ad un complesso di nuova costituzione.

L'uso del costo di sostituzione, in luogo del costo di riproduzione, può rendersi necessario quando, a causa dei rilevanti cambiamenti tecnologici od economici intervenuti, l'ipotesi di una ricostruzione sostanzialmente fedele delle immobilizzazioni esistenti non appare realistica. In tal caso il termine di riferimento è rappresentato appunto dal costo da sostenere per la realizzazione di un complesso sostitutivo, diverso per caratteristiche ma equivalente sotto il profilo dell'utilità offerta.

### **I crediti e i debiti**

La stima dei crediti deve avvenire al presumibile valore di realizzo. Ai crediti considerati validi, ma esposti a rischio generico, è di solito applicata una percentuale forfettaria di abbattimento, che tenga conto dell'esperienza aziendale e della situazione del settore. I debiti devono essere valutati al loro valore nominale.

### **Effetti fiscali potenziali associabili a minusvalenze e plusvalenze**

Alle plusvalenze (minusvalenze) patrimoniali nette messe in luce dall'esperto devono essere associati i rispettivi oneri (crediti) fiscali potenziali. Il calcolo è di norma compiuto in base ad un'aliquota inferiore al coefficiente ordinario di prelievo, allorché vi sia da tenere conto sia del carattere solamente eventuale di tali costi (benefici), sia dei casi di possibile differimento (senza oneri) nel tempo.

*Relazione di stima Airone coop. Sociale in l.c.a.*

Ai crediti fiscali dovuti a perdite riportabili può essere riconosciuto un contenuto patrimoniale, se esistono i presupposti per poterne concretamente fruire. La relativa stima è compiuta attualizzando i benefici attesi.

## **b. METODI RELATIVI ALLE VALUTAZIONI DI TIPO REDDITUALE PURO.**

L'esperto deve illustrare i criteri seguiti nel calcolo del risultato medio prospettico assunto quale indicatore della capacità reddituale dell'azienda, tenendo conto anche dei fenomeni di variabilità ciclica o di altra natura.

Ai fini della stima del suddetto reddito medio, può essere opportuno tenere presenti anche i dati di budget per l'esercizio in corso, considerando in particolare i risultati progressivi già acquisiti, e le previsioni espresse dai piani pluriennali eventualmente disponibili.

L'esperto deve motivare l'eventuale decisione di assumere un reddito medio prospettico che si discosta dai risultati storici, per avvicinarsi alle previsioni elaborate in base ad ipotesi innovative. Egli deve peraltro essere consapevole che il riferimento a risultati migliori del passato implica frequentemente l'accettazione di un grado di rischio maggiore; la previsione di risultati contenuti può invece comportare un grado di rischio minore.

Se la redditività aziendale si presenta in sensibile evoluzione, anziché ipotizzare un reddito medio prospettico costante può essere opportuno assumere risultati variabili, almeno sino al raggiungimento di un nuovo livello "di regime".

In linea di principio, è opportuno che il reddito medio atteso sia espresso in termini reali (cioè in euro a potere d'acquisto costante) e che, per conseguenza, anche il tasso di capitalizzazione sia enunciato al netto della componente inflazionistica.

La durata del flusso di redditi da assumere ai fini della valutazione



*Semenzato*

*ario*

reddituale pura dipende:

- a) dal ciclo di vita naturale dell'azienda, con le forze di cui essa dispone;
- b) dalla congruità dell'imputazione dei costi "*discrezionali*" di rilevanza strategica dai quali dipende il successo dell'azienda (dunque dalla prudenza con la quale è stimato il reddito prospettico);
- c) dal grado di rischio giudicato sopportabile ai fini della valutazione.

Per ragioni di rischio, l'utilizzo di durate estese non è normalmente consigliabile nel caso di aziende influenzate da fattori di personalità, o caratterizzate da un elevato contenuto professionale, o legate ad elementi immateriali non stabili, o esposte a forti dinamiche tecnologiche o competitive. Durate brevi impongono peraltro all'esperto di individuare un congruo valore finale di realizzo dell'investimento nell'azienda.

Ai fini della determinazione del "*valore generale*" di un'azienda, non è di regola giustificato l'utilizzo del procedimento di stima basato sull'attualizzazione dei redditi operativi, prescindendo - almeno in una prima fase - dalla presenza dell'indebitamento. La struttura finanziaria che l'azienda mostra costituisce infatti un elemento caratterizzante, del quale si deve prendere atto.

### **c. METODI RELATIVI ALLE VALUTAZIONI CON IL COSIDDETTO "*METODO FINANZIARIO*".**

Ai fini della stima del flusso monetario disponibile per gli investitori, richiesto per la valutazione dell'azienda con il "*metodo finanziario*", è di norma irrinunciabile partire da proiezioni di contenuto reddituale e patrimoniale sufficientemente complete ed estese nel tempo.

Dal reddito prospettico deve essere ricavato in primo luogo il flusso

*Relazione di stima Airone coop. Sociale in l.c.a.*

monetario operativo atteso, alla luce della dinamica prevista del capitale circolante e del capitale fisso. Tenendo conto anche delle variazioni dell'indebitamento giudicata possibile ed opportuna, si determina infine il flusso monetario che può essere messo a disposizione dagli investitori, tipicamente sotto forma di dividendi.

Ai fini della determinazione del "valore generale" di un'azienda, i flussi monetari prospettici di regola devono avere natura di dividendi prelevabili, come si è innanzi detto, senza pregiudizio per l'equilibrio e per la continuità della gestione nel tempo.

#### **d. PRINCIPI RELATIVI ALLE VALUTAZIONI CON I METODI "MISTP" PATRIMONIALI - REDDITUALI**

Ai fini della determinazione autonoma del valore di avviamento, il saggio di attualizzazione dei sovraredditi spesso differisce dal tasso di rendimento considerato "normale" per il settore. Ciò anche per tenere conto, se del caso, dei vari fattori di rischio influenti sulla stima dei sovraredditi (o delle carenze di reddito).

Il periodo di computo deve riflettere la durata attesa dei fenomeni di maggiore (o minore) redditività, che si assume siano destinati ad esaurirsi con il ripristino di risultati in linea con la norma.

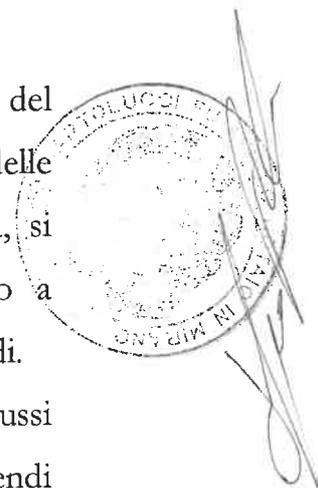
Ai fini della determinazione del valore massimo attribuibile nell'ottica economica ai cespiti soggetti ad ammortamento, in presenza di una redditività insufficiente, devono essere individuati i margini prospettici disponibili per la remunerazione e per l'ammortamento dei capitali investiti in tali beni.

I suddetti margini vanno utilizzati per un periodo pari alla vita media residua dei cespiti.

#### **CONCLUSIONI**

La scelta del criterio di valutazione, tra quelli sopra descritti - metodo patrimoniale, metodo reddituale "puro", metodo finanziario, metodo "misto" patrimoniale-reddituale - è in definitiva determinata

*dott. Dario Semenzato - dottore commercialista e revisore contabile*



*Semenzato*  
*Dario*

*Relazione di stima Airone coop. Sociale in l.c.a.*

dalle situazioni contingenti in cui si inserisce il processo valutativo, cioè in relazione alle diverse ipotesi di apporto.

In sostanza si ritiene che trova privilegio la valutazione analitica dei singoli componenti dell'aggregato patrimoniale (metodo patrimoniale) secondo i vari criteri, "del costo attuale, del valore corrente e del presunto realizzo", che soddisfano pienamente le esigenze valutative, con la stima autonoma dell'avviamento: dalla definizione del Patrimonio Netto Rettificato si arriverà alla valutazione del capitale economico del complesso aziendale attraverso la quantificazione autonoma del valore dell'avviamento, determinato attualizzando il sovrareddito.

Il processo valutativo prescelto ha piena rispondenza con lo spirito del Codice Civile in quanto finalizzato alla valutazione effettiva degli elementi del capitale aziendale, a tutela degli interessi aziendali che confluiscono nel sistema di impresa.

### ***SITUAZIONE PATRIMONIALE DI RIFERIMENTO E VALUTAZIONE DELLE SINGOLE POSTE IN ESSA CONTENUTE***

Dopo aver illustrato e giustificato l'adozione della metodologia di stima prescelta, si riportano, nel seguito, la descrizione ed il valore attribuito ai diversi elementi patrimoniali oggetto di conferimento, specificando, di volta in volta, il criterio di valutazione utilizzato.

Come è noto, l'azienda è un complesso organizzato, coordinato e funzionante di fattori produttivi, comprendente tutti gli elementi essenziali all'esercizio dell'attività cui è rivolto.

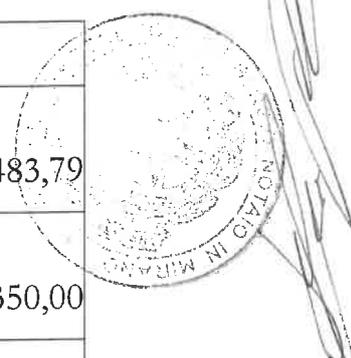
La situazione patrimoniale dell'azienda riferita alla data del 31 marzo 2025, alla quale si riferisce la valutazione del patrimonio aziendale, si presenta in sintesi:

### **SITUAZIONE PATRIMONIALE SOCIETARIA**

*dott. Dario Semenzato – dottore commercialista e revisore contabile*

AL 31/03/2025

ATTIVITA'	
Spese manutenzione su beni di terzi da ammortizzare	€ 19.483,79
Impianti elettrici	€ 2.350,00
Impianti specifici	€ 7.288,68
Altri impianti e macchinari	€ 1.000,00
Attrezzatura specifica industriale e commerciale	€ 3.027,70
Attrezzatura varia e minuta	€ 6.067,03
Macchine d'ufficio elettroniche	€ 6.866,54
Telefonia mobile	€ 3.173,52
Autoveicoli	€ 12.500,00
Altri beni materiali	€ 613,11
Fatture/note credito da emettere a clienti terzi	€ 9.794,00
Clienti terzi Italia	€ 122.679,11
Anticipi a fornitori terzi	€ 642,69



*Semenzato*

*o*

*A*

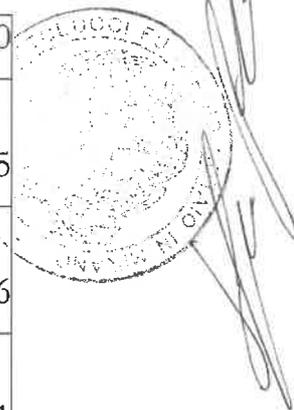
*Relazione di stima Airone coop. Sociale in l.c.a.*

Crediti vari v/terzi	€ 2.000,00
Banca c/c	€ 425.589,92
Cassa contanti	€ 1.807,25
Risconti attivi	€ 315,44
Erario c/liquidazione iva	€ 28.366,52
Ritenute subite su interessi attivi	€ 1.067,59
Erario c/acconti IRAP	€ 4.946,00
Stato patrimoniale iniziale	€ 100.482,34
<b>TOTALE ATTIVITA'</b>	<b>€ 760.061,23</b>

<b>PASSIVITA'</b>	
Utile portato a nuovo	€ 391.282,59
Fondo T.F.R.	€ 29.783,55
Fatture da ricevere da fornitori terzi	€ 9.110,26
Fornitori terzi Italia	€ 11.077,03
Erario c/ritenute su redditi di lavoro	

Relazione di stima Airone coop. Sociale in l.c.a.

dipendente	€ 5.221,60
Erario c/imposte sostitutive su Tfr	€ 203,05
Inps dipendenti	€ 5.939,66
Inal dipendenti/collaboratori	€ 420,61
Inps c/retribuzioni differite	€ 7.237,44
Sindacati c/ ritenute	€ 1.145,70
Personale c/retribuzioni	€ 12.625,39
Dipendenti c/ retribuzioni differite	€ 27.295,17
Banche c/partite passive da liquidare	€ 7.135,90
Fondo ammortamento spese di manutenzione	€ 19.483,79
Fondo ammortamento impianti elettrici	€ 940,00
Fondo ammortamento impianti specifici	€ 1.632,66
Fondo ammortamento altri impianti e macchinari	€ 937,00
Fondo ammortamento attrezzature specifiche	€ 1.796,33
Fondo ammortamento attrezzatura varia e	



*Dario Semenzato*

minuta	€ 6.067,03
Fondo ammortamento macchine d'ufficio elettroniche	€ 2.711,65
Fondo ammortamento autoveicoli	€ 2.332,50
Fondo ammortamento telefonia mobile	€ 2.041,31
Fondo ammortamento altri beni materiali	€ 344,58
Utile esercizio precedente	€ 171.439,00
Utile del periodo	€ 41.857,43
<b>TOTALE PASSIVITA' E PATRIMONIO</b>	<b>€ 760.061,23</b>

## **RICOSTRUZIONE DEL PATRIMONIO NETTO RETTIFICATO**

### **ATTIVITA'**

#### **IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI**

I beni immateriali iscritti per € 0,00 al netto dei fondi ammortamento sono così rappresentati:

<b>Immobilizzazioni immateriali</b>	<b>Importo</b>
Spese manutenzione su beni di terzi da ammortizzare	€ 19.483,79
- Fondo ammortamento spese di manutenzione	- € 19.483,79

*Relazione di stima Airone coop. Sociale in l.c.a.*

Relativamente alle immobilizzazioni immateriali, costituite da oneri sostenuti ed aventi utilità pluriennale, si è ritenuto di non dover ammettere nel bilancio riclassificato il valore delle suddette spese per un principio di prudenza al quale si impernia la presente relazione.

### **IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI**

Nella determinazione del valore dei beni materiali si è fatto ricorso al valore d'uso determinato in base al costo di acquisizione, incrementato degli oneri accessori e dei costi di manutenzione, al netto degli ammortamenti calcolati in modo sistematico dal momento dell'entrata in funzione dei beni, in relazione alla loro residua possibilità di utilizzazione.

Le quote di ammortamento sono state calcolate in considerazione dell'utilizzo, della destinazione e della durata dei beni.

Dalla verifica dei cespiti il sottoscritto perito ha potuto riscontrare che il valore residuo esposto nella situazione contabile risulta inferiore all'eventuale prezzo di realizzo del cespite. Considerato che lo scopo della presente relazione di stima è rappresentato dalla garanzia per i creditori sociali, si è ritenuto di non esporre nella situazione valori che siano superiori ai valori effettivi di mercato. La valutazione dei beni strumentali, pertanto, è basata sul costo storico depurato degli ammortamenti operativi, ovvero sul valore contabile, che costituisce un criterio largamente prudenziale, tanto più trattandosi di una società guidata con corretti criteri amministrativi. Per ogni tipologia di immobilizzazione verrà esposto il valore lordo della stessa e l'evidenziazione del relativo fondo ammortamento.

I beni materiali iscritti per € 24.083,52 al netto dei fondi ammortamento sono così rappresentati:

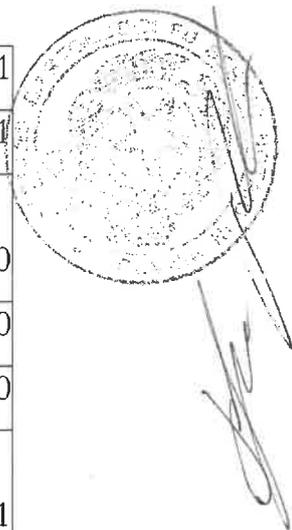
<b>Immobilizzazioni materiali</b>	<b>Importo</b>
Impianti elettrici	€ 2.350,00



*Relazione di stima Airone coop. Sociale in l.c.a.*

- Fondo ammortamento impianti elettrici	- € 940,00
Valore contabile netto impianti elettrici	€ 1.410,00
Impianti specifici	€ 7.288,68
- Fondo ammortamento impianti specifici	- € 1.632,66
Valore contabile netto impianti specifici	€ 5.656,02
Altri impianti e macchinari	€ 1.000,00
- Fondo ammortamento altri impianti e macchinari	- € 937,00
Valore contabile netto altri impianti e macchinari	€ 63,00
Attrezzatura specifica	€ 3.027,70
- Fondo ammortamento attrezzature specifiche	- € 1.796,33
Valore contabile netto attrezzature specifiche	€ 1.231,37
Attrezzatura varia e minuta	€ 6.067,03
- Fondo ammortamento attrezzatura varia e minuta	- € 6.067,03
Valore contabile netto attrezzature varie e minute	€ 0,00
Macchine ufficio elettroniche	€ 6.866,54
- Fondo ammortamento macchine ufficio	- € 2.711,65
Valore contabile netto macchine ufficio	€ 4.154,89
Telefonia mobile	€ 3.173,52

- Fondo ammortamento telefonia mobile	- € 2.041,31
Valore contabile netto telefonia mobile	€ 1.132,21
Autoveicoli	€ 12.500,00
- Fondo ammortamento autoveicoli	- € 2.332,50
Valore contabile netto autoveicoli	€ 10.167,50
Altri beni materiali	€ 613,11
- Fondo ammortamento altri beni materiali	- € 344,58
Valore contabile netto altri beni materiali	€ 268,53



### **FATTURE E NOTE CREDITO DA EMETTERE A CLIENTI TERZI**

Per il conto “fatture da emettere”, alla stregua dei crediti vs clienti come si vedrà appresso, rilevati al loro valore nominale per un importo complessivo di € 9.794,75, sono state oggetto di verifica.

Ai fini della presente relazione il sottoscritto perito, sulla base di considerazioni attuali del mercato, intende prudenzialmente deprezzare il valore delle fatture da emettere verso terzi del 10% del loro importo nominale, risultando complessivamente fatture da emettere da inserire nella presente stima per un totale di € 8.815,27.

### **CREDITI VERSO CLIENTI**

Per i crediti iscritti in bilancio, rilevati al loro valore nominale per un importo complessivo di € 122.679,11, sono stati oggetto di verifica.

Ai fini della presente relazione il sottoscritto perito, sulla base di considerazioni attuali del mercato, intende prudenzialmente deprezzare il valore dei soli crediti verso clienti del 10% del loro importo nominale, risultando complessivamente crediti verso clienti da inserire nella presente stima per un totale di € 110.411,20.

### **ANTICIPI A FORNITORI TERZI**

A handwritten signature in black ink, consisting of several loops and a long tail, located on the right side of the page.

*Relazione di stima Airone coop. Sociale in l.c.a.*

Per il conto “anticipi a fornitori terzi”, in linea con i crediti visti in precedenza, rilevati al loro valore nominale per un importo complessivo di € 642,69, sono stati oggetto di verifica.

Ai fini della presente relazione il sottoscritto perito, sulla base di considerazioni attuali del mercato, intende prudenzialmente deprezzare il valore degli anticipi a fornitori terzi del 10% del loro importo nominale, risultando complessivamente fatture da emettere da inserire nella presente stima per un totale di € 578,42.

### **CREDITI VARI V/TERZI**

Per il conto “crediti vari v/terzi”, rilevato al valore nominale per un importo complessivo di € 2.000,00, è stato oggetto di verifica e di conseguenza si confermano in perizia l'importo al valore nominale.

### **LIQUIDITA' BANCARIE E DI CASSA**

La liquidità aziendale, iscritta in bilancio al valore nominale per complessivi € 427.397,17, non sarà oggetto di verifica in quanto non sarà oggetto di cessione.

### **RISCONTI ATTIVI**

I risconti attivi iscritti nella situazione contabile per un valore di € 315,44 si riferiscono a competenze economiche rinviate agli esercizi futuri per cui non saranno oggetto di stima nella presente relazione.

### **CREDITI TRIBUTARI**

Per i crediti tributari iscritti in bilancio, rilevati al loro valore nominale per un importo complessivo di € 34.380,11, sono stati oggetto di verifica i seguenti importi:

Erario c/liquidazione iva                    € 28.366,52

Ritenute subite su interessi attivi    € 1.067,59

Erario c/acconti Irap                        € 4.946,00

Si precisa che tali crediti erariali non sono oggetto di verifica in quanto non saranno oggetto di cessione.

### **PASSIVITA'**

*dott. Dario Semenzato – dottore commercialista e revisore contabile*

## **DEBITI VERSO FORNITORI E FATTURE DA RICEVERE**

Per i debiti verso fornitori iscritti in bilancio, iscritti al loro valore nominale, sono stati oggetto di verifica, di conseguenza si confermano nella presente perizia i seguenti importi:

Debiti verso fornitori	€ 11.077,03
Fatture da ricevere da fornitori terzi	€ 9.110,26

Il perito, nell'ambito del procedimento di stima dei debiti, ha ritenuto opportuno rifarsi nuovamente alle disposizioni contenute nella legislazione civilistica e fiscale in tema di valutazione dei debiti commerciali. In effetti, poiché il codice civile all'art. 2426 dispone che essi siano valutati al loro valore nominale, il perito ha potuto verificare che la stima dei debiti commerciali rappresenta il risultato di una valutazione eseguita nel rispetto della normativa civilistica.

La congruità degli importi così esposti è stata innanzitutto accertata verificando l'esistenza di tali debiti, eseguendo, cioè, un'analisi dettagliata delle fatture di acquisto dalla società, assodandone la loro regolare e corretta contabilizzazione.

## **DEBITI PREVIDENZIALI E ASSISTENZIALI**

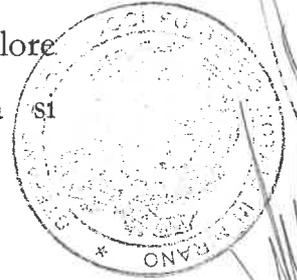
Per i debiti previdenziali e assistenziali iscritti in bilancio, iscritti al loro valore nominale, sono stati oggetto di verifica, di conseguenza si confermano i seguenti importi:

Debiti verso Inail	€ 420,61
Debiti v/Inps	€ 5.939,66
Inps c/retribuzioni differite	€ 7.237,44
Sindacati c/ritenute	€ 1.145,70

Per un totale complessivo di € 14.743,41.

Tali valori risultano da un controllo della documentazione contabile ed amministrativa acquisita dal consulente del lavoro della società.

## **DEBITI VERSO DIPENDENTI**



*Relazione di stima Airone coop. Sociale in l.c.a.*

Per i debiti verso dipendenti iscritti in bilancio, iscritti al loro valore nominale, sono stati oggetto di verifica, di conseguenza si confermano i seguenti importi:

Personale c/retribuzioni € 12.625,39

Dipendenti c/retribuzioni differite € 27.295,17

Per un totale complessivo di € 39.920,56. Tali valori risultano da un controllo della documentazione contabile ed amministrativa acquisita dal consulente del lavoro della società.

### **DEBITI PER TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO**

Il fondo riflette l'effettivo debito maturato verso i dipendenti addetti all'azienda in conformità alla legge e ai contratti di lavoro vigente, ed è computato considerando ogni forma di remunerazione avente carattere continuativo. Il fondo corrisponde pertanto al totale delle singole indennità maturate a favore dei dipendenti, al netto degli acconti erogati, ed è pari a quanto si sarebbe dovuto corrispondere loro nell'ipotesi di cessazione del rapporto di lavoro.

Per la determinazione di tale debito, ci si è avvalsi di un prospetto elaborato dal consulente del lavoro riferito alla data del 31 marzo 2025 e riferito al periodo liquidatorio.

Totale TFR maturato € 29.783,55

### **DEBITI TRIBUTARI**

Per i debiti tributari iscritti in bilancio, iscritti al loro valore nominale, sono stati oggetto di verifica, di conseguenza si confermano i seguenti importi:

Erario c/imposte sostitutive su Tfr € 203,05

Erario c/ritenute su redditi di lavoro dipendente € 5.221,60

Per un totale complessivo di € 5.424,65. Tali valori risultano da un controllo della documentazione contabile e fiscale acquisita dall'organo amministrativo.

### **BANCHE C/PARTITE PASSIVE DA LIQUIDARE**

*dott. Dario Semenzato – dottore commercialista e revisore contabile*

Relazione di stima Airone coop. Sociale in l.c.a.

Il conto, iscritto nella situazione contabile per un valore di € 7.135,90, si riferisce a competenze economiche anticipate in questo periodo d'esercizio per cui saranno inseriti nella presente relazione. Tal conto non sarà oggetto di verifica in quanto non sarà oggetto di cessione.



## SINTESI DELLA VALUTAZIONE

Riassumendo e schematizzando quanto in precedenza illustrato, si riporta di seguito un prospetto riepilogativo sulla composizione e sul valore del patrimonio societario:

## RICOSTRUZIONE DEL PATRIMONIO NETTO RETTIFICATO

ATTIVITA'	Valore contabile	Valore di perizia
<b>IMMOBILIZZAZIONI</b>		
<b>Immobilizzazioni immateriali</b>		
Spese di manutenzione su beni di terzi da ammortizzare	€ 0,00	€ 0,00
<b>Immobilizzazioni materiali</b>		
Impianti elettrici	€ 1.410,00	€ 1.410,00
Impianti specifici	€ 5.656,02	€ 5.656,02
Altri impianti e macchinari	€ 63,00	€ 63,00
Attrezzatura specifica	€ 1.231,37	€ 1.231,37
Attrezzatura varia e minuta	€ 0,00	€ 0,00
Macchine d'ufficio elettroniche	€ 4.154,89	€ 4.154,89
Telefonia mobile	€ 1.132,21	€ 1.132,21
Autoveicoli	€ 10.167,50	€ 10.167,50
Altri beni materiali	€ 268,53	€ 268,53

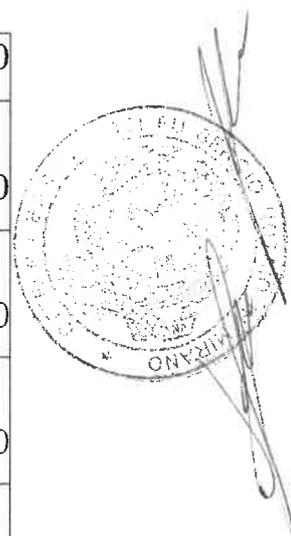
*Relazione di stima Airone coop. Sociale in l.c.a.*

<b>ATTIVO CIRCOLANTE</b>		
<b>Crediti</b>		
Fatture e note credito da emettere a clienti terzi	€ 9.794,00	€ 8.815,27
Crediti verso clienti	€ 122.679,11	€ 110.411,20
Anticipi a fornitori terzi	€ 642,69	€ 578,42
Crediti vari v/terzi	€ 2.000,00	€ 2.000,00
Erario c/liquidazione iva	€ 28.366,52	€ 0,00
Ritenute subite su interessi attivi	€ 1.067,59	€ 0,00
Erario c/acconto Irap	€ 4.946,00	€ 0,00
<b>Disponibilità liquide</b>		
Banca c/c	€ 425.589,92	€ 0,00
Cassa	€ 1.807,25	€ 0,00
<b>Ratei e risconti</b>		
Risconti attivi	€ 315,44	€ 0,00
<b>TOTALE ATTIVITA'</b>	<b>€ 621.292,04</b>	<b>€ 145.888,41</b>

<b>PASSIVITA'</b>	<b>Valore contabile</b>	<b>Valore di perizia</b>
<b>Fondi ammortamento</b>		
Fondo ammortamento spese di manutenzione	€ 19.483,79	€ 0,00
Fondo ammortamento impianti elettrici	€ 940,00	€ 0,00
Fondo ammortamento impianti		

Relazione di stima Airone coop. Sociale in l.c.a.

specifici	€ 1.632,66	€ 0,00
Fondo ammortamento altri impianti e macchinari	€ 937,00	€ 0,00
Fondo ammortamento attrezzature specifiche	€ 1.796,33	€ 0,00
Fondo ammortamento attrezzatura varia e minuta	€ 6.067,03	€ 0,00
Fondo ammortamento macchine d'ufficio elettroniche	€ 2.711,65	€ 0,00
Fondo ammortamento autoveicoli	€ 2.332,50	€ 0,00
Fondo ammortamento telefonia mobile	€ 2.041,31	€ 0,00
Fondo ammortamento altri beni materiali	€ 344,58	€ 0,00
<b>Fondo TFR</b>	<b>€ 29.783,55</b>	<b>€ 29.783,55</b>
<b>Debiti</b>		
Debiti verso fornitori e fatture da ricevere	€ 20.187,29	€ 20.187,29
Debiti previdenziali ed assistenziali	€ 14.743,41	€ 14.743,41
Debiti verso dipendenti	€ 39.920,56	€ 39.920,56
Debiti tributari	€ 5.424,65	€ 5.424,65
Banche c/partite da liquidare	€ 7.135,90	€ 0,00
<b>TOTALE PASSIVITA'</b>	<b>€ 155.482,21</b>	<b>€ 110.059,46</b>



Handwritten signature and initials.

Ed in sintesi nel modo seguente:

+ VALORE ATTIVITA' PATRIMONIALI	<b>€ 145.888,41</b>
---------------------------------	---------------------

- VALORE PASSIVITA' PATRIMONIALI	- € 110.059,46
<b>VALORE DEL PATRIMONIO NETTO RETTIFICATO</b>	<b>€ 35.828,95</b>

### STIMA AUTONOMA DELL'AVVIAMENTO

Il metodo misto patrimoniale/reddituale ha, quale caratteristica essenziale, la ricerca di un risultato finale che valorizzi contemporaneamente gli elementi oggettivi propri dell'aspetto patrimoniale e le attese reddituali che costituiscono una componente essenziale del valore del capitale economico. Nella versione più utilizzata il metodo porta all'evidenziazione, accanto e in aggiunta al capitale netto rettificato determinato con tecniche patrimoniali, di un valore, detto avviamento o goodwill, espressivo della capacità dell'azienda di produrre un sovrareddito, cioè un reddito superiore a quello corrispondente alla normale remunerazione del capitale investito.

Per determinare il reddito netto prospettico rettificato (R) si è proceduto valutando la redditività prospettica sulla base dei ricavi e dei costi afferenti il triennio precedente sulla base dei conti economici forniti dalla cooperativa.

#### Normalizzazione del reddito

Valori economici	2020	2021	2022	2023	2024	Media
Valore produzione	507.911	577.222	570.585	633.919	695.656	597.059
Acquisti di beni	23.677	38.719	37.287	42.120	42.765	36.914
Acquisti per servizi	112.357	135.642	113.188	110.796	116.542	117.705

*Relazione di stima Airone coop. Sociale in l.c.a.*

Costo personale dipendente	282.372	273.218	305.255	288.525	305.194	290.913
Godimento beni di terzi	20.647	22.241	26.265	26.223	26.211	24.317
Ammortamenti	4.035	4.957	6.759	8.406	7.837	6.399
Oneri diversi di gestione	24.273	48.835	29.046	52.944	52.794	41.578
<b>Reddito operativo</b>	<b>40.550</b>	<b>53.610</b>	<b>52.785</b>	<b>104.905</b>	<b>144.313</b>	<b>79.233</b>
Area Finanziaria	-563	-526	-509	+170	+2.732	+261
<b>Reddito netto</b>	<b>39.987</b>	<b>53.084</b>	<b>52.276</b>	<b>105.075</b>	<b>147.045</b>	<b>79.493</b>

Il reddito prospettico rettificato relativo al prossimo triennio sarà dato, pertanto, attualizzando al tasso del 5% il reddito futuro, pari alla media dei redditi degli ultimi cinque anni, deprezzato prudenzialmente di un 20% e ridotto ulteriormente dell'imposizione fiscale di competenze del 27,9%. In sintesi si ha una stima autonoma dell'avviamento pari ad euro 103.930: tale valore viene ulteriormente ridotto prudenzialmente al 40% per l'alea della cessione dell'accREDITAMENTO con la Regione Veneto in quanto subordinata al gradimento della stessa.

### CONCLUSIONI

In ottemperanza all'incarico affidatogli, il sottoscritto ritiene di determinare il valore economico del ramo d'azienda della cooperativa AIRONE ad un importo pari a complessivi euro 98.187, di cui euro 35.829 per stima del patrimonio netto rettificato ed euro 62.358 per stima autonoma dell'avviamento. Il sottoscritto estimatore, in base ai metodi di valutazione ai quali si è ispirato nell'espletamento del proprio incarico ed alle osservazioni sopra

*Relazione di stima Airone coop. Sociale in l.c.a.*

svolte, tenuto conto che detta relazione è stata improntata su criteri di stima prudenziali indica l'importo della valutazione ad € **98.000,00** (novantottomila virgola zero zero).

Con osservanza

Venezia, 03 giugno 2025

Il perito estimatore

Dott. Dario Semenzato

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Dario Semenzato". The signature is written in a cursive style with a large initial "D".

Repertorio n. 28464

VERBALE DI ASSEVERAZIONE CON GIURAMENTO DI PERIZIA DI STIMA

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaventicinque, il giorno quattro del mese di giugno, in Mirano, nel mio studio al piano secondo di via Castellantico n. 17,

(Mirano - 4 giugno 2025)

Avanti a me avvocato **Stefano BARTOLUCCI**, notaio in Mirano, iscritto nel collegio notarile del distretto di Venezia, è presente il signor:

- **SEMENZATO Dario**, nato a Venezia il 25 marzo 1964, domiciliato in Marcon (VE), Via Porta Est n. 35/3, codice fiscale SMN DRA 64C25 L736K.

Il comparente, della cui identità personale io notaio sono certo, mi ha presentato la "perizia di stima" che precede, chiedendomi di asseverarla con giuramento.

Tale "perizia di stima", scritta per trenta pagine, è stata redatta dal comparente, come lo stessa dichiara e concerne la valutazione del patrimonio della cooperativa sociale "AIRONE" in liquidazione coatta amministrativa, con sede legale in Agugliaro (VI), Via Motterelle n. 10, codice fiscale, partita I.V.A. e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Vicenza: 02286500240.

Aderendo alla richiesta del comparente, io notaio lo ammonisco ai sensi di legge ed egli presta quindi giuramento pronunciando la formula: "Giuro di avere bene e fedelmente proceduto alle operazioni a me affidate e di non avere avuto altro scopo che quello di far conoscere la verità".

Richiesto, io notaio ho dato lettura di questo verbale al comparente, il quale, da me interpellato, lo dichiara pienamente conforme alla sua volontà. E' dattiloscritto da persona di mia fiducia, e da me notaio diretto e completato a penna, in una pagina, quanto fin qui di un foglio reso legale, che viene sottoscritto, a norma di legge, alle ore dodici e minuti quaranta.

*Dario Semenzato*  
*Stefano Bartolucci*



