

***RELAZIONE DI STIMA***  
***del valore delle partecipazioni nella Società***  
***“ORLANDI E PANZERI SRL”***

alla data del 30 settembre 2020

## 1. Premessa

Il sottoscritto Dott. Mauro Panzeri, nato a Lecco (LC) il 16 marzo 1977, Cod. fiscale PNZ MRA 77C16 E507I, iscritto al nr. 388/A dell'Albo dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili per la circoscrizione del Tribunale di Lecco, iscritto al Registro dei Revisori Contabili al nr. 154872, ha ricevuto incarico da parte del sig. [REDACTED] (Cod. fiscale [REDACTED]), di stimare il valore della partecipazione da egli detenuta nella Società Orlandi e Panzeri Srl, avente sede legale in Pescate (Lc), Via Roma n. 23, Cod. fiscale e iscrizione al Registro delle Imprese di Como-Lecco n. 00343850137 (di seguito Società).

\*\*\*

## 2. Sommario

1. Premessa .....	2
2. Sommario .....	2
3. Definizione dell'obiettivo della valutazione.....	3
4. Data di riferimento.....	4
5. Premesse metodologiche .....	4
6. Estensione del lavoro e limitazioni.....	6
7. L'oggetto di valutazione.....	6
7.1. Dati identificativi .....	7
7.2. Descrizione dell'attività aziendale.....	8
8. Scelta del metodo di valutazione.....	10
9. Valutazione del capitale economico (W) col metodo patrimoniale.	13
10. Patrimonio Netto Rettificato (PNR o K): criteri di determinazione	14
B.I) Immobilizzazioni Immateriali.....	14
B.II) Immobilizzazioni Materiali .....	14



---

Relazione di stima del valore della partecipazione.

Società ORLANDI E PANZERI SRL (cod. fisc. 00343850137) - REA 116896/Lc.  
Mauro PANZERI, Dottore Commercialista - Revisore Contabile, Lecco.

<i>B.III) Immobilizzazioni Finanziarie</i> .....	17
<i>C) Attivo Circolante</i> .....	17
I) Rimanenze.....	17
II) Crediti .....	18
Disponibilità liquide .....	19
<i>D) Ratei e risconti attivi</i> .....	19
<i>A) Patrimonio netto</i> .....	19
<i>B) Fondi per rischi e oneri</i> .....	19
<i>D) Debiti</i> .....	20
<i>E) Ratei e risconti passivi</i> .....	20
11. Conclusioni.....	23

\*\*\*

Il sottoscritto Dott. Mauro Panzeri dopo aver:

- svolto gli accertamenti del caso;
- eseguito i sopralluoghi necessari;
- effettuato i dovuti controlli;
- consultato i documenti e le scritture contabili;



sulla base delle richieste formulate e delle dichiarazioni rese, alla luce degli elementi e dei dati emersi, redige la presente relazione.

### 3. Definizione dell'obiettivo della valutazione

L'obiettivo della presente valutazione è quello di stabilite il valore della partecipazione detenuta dal sig. ██████████ nella società Orlandi e Panzeri Srl.

---

Relazione di stima del valore della partecipazione.

Società ORLANDI E PANZERI SRL (cod. fisc. 00343850137) - REA 116896/Lc.  
Mauro PANZERI, Dottore Commercialista - Revisore Contabile, Lecco.

Il capitale sociale della società Orlandi e Panzeri Srl è pari a complessivi euro 80.000. La quota del sig. [REDACTED] è pari euro 40.000 (50% del capitale sociale) ed è oggetto di pignoramento da parte della signora [REDACTED] (coniuge da cui il sig. [REDACTED] è separato).

**Il presente lavoro ha lo scopo di rappresentare il valore della partecipazione del sig. [REDACTED] per stabilire in un'ottica più ampia il valore complessivo del patrimonio che il sig. [REDACTED] può disporre in condizioni di mercato.**



#### 4. Data di riferimento

La data assunta per la valutazione è la più recente al momento disponibile ovvero quella del 30 settembre 2020.

#### 5. Premesse metodologiche

Nell'ambito dell'incarico ricevuto, il sottoscritto ha acquisito informazioni dal sig. [REDACTED] che è anche l'Amministratore Unico della società. Inoltre – visto che l'*asset* principale della società Orlandi e Panzeri Srl è costituito da un compendio immobiliare – ho provveduto ad incaricare un tecnico di fiducia, in persona dell'Arch. Giovanni Annoni dell'Ordine di Lecco, allo scopo di acquisire la valutazione immobiliare appropriata.

---

Relazione di stima del valore della partecipazione.

Società ORLANDI E PANZERI SRL (cod. fisc. 00343850137) - REA 116896/Lc.  
Mauro PANZERI, Dottore Commercialista - Revisore Contabile, Lecco.

Il sottoscritto, per redigere la presente relazione, ha fatto inoltre riferimento alla seguente documentazione della Società, acquisita nel corso delle operazioni peritali:

- assetti societari e titolarità delle partecipazioni;
- bilancio infrannuale al 30 settembre 2020 e bilanci annuali (con dettagli) per gli esercizi 2015, 2016, 2017, 2018 e 2019;
- piano ammortamento mutuo ipotecario n.1108125 in essere con la Banca Popolare di Sondrio;
- richieste canone occupazione demaniale 2015, 2016, 2017, 2018, 2019 e 2020;
- contratti di locazione [REDACTED]
- preventivo impianto elettrico [REDACTED] Seregno, del 25 giugno 2020, richiesto dalla [REDACTED] per il capannone e gli uffici siti in Via Roma n. 23 – Pescate (Lc);
- dichiarazioni fiscali;
- schede contabili;
- situazione affidamenti bancari;

Precisando che l'elencazione sopra riportata non esaurisce l'intera documentazione esaminata.



---

Relazione di stima del valore della partecipazione.

Società ORLANDI E PANZERI SRL (cod. fisc. 00343850137) - REA 116896/Lc.  
Mauro PANZERI, Dottore Commercialista - Revisore Contabile, Lecco.

## 6. Estensione del lavoro e limitazioni

Ai fini della esecuzione dell'incarico, lo scrivente si è basato sulle scritture contabili della Società nonché sui dati e sulle informazioni fornite.

Le analisi e le valutazioni svolte dallo scrivente escludono ogni eventuale elemento e/o circostanza di natura straordinaria, di cui peraltro lo scrivente non è a conoscenza.

Nel corso dello svolgimento dell'incarico non sono state svolte procedure di revisione contabile sulle scritture contabili prese a riferimento della presente relazione, né sono state effettuate verifiche e/o accertamenti circa l'eventuale sussistenza di passività potenziali di natura fiscale, previdenziale, contrattuale e/o extracontrattuale.

Per quanto riguarda le eventuali difficoltà di valutazione, è necessario sottolineare che una valutazione redatta su basi di oggettività, razionalità e validità intrinseca nel tempo trova il suo limite nell'imprevedibile evoluzione dello scenario economico, sociale e politico (nazionale ed internazionale).



## 7. L'oggetto di valutazione

In esecuzione dell'incarico, il sottoscritto intende stimare il valore della Società alla data di riferimento in quanto si muove dall'assunto che il valore delle partecipazioni in essa detenute è pari al valore della Società stessa.

---

Relazione di stima del valore della partecipazione.

Società ORLANDI E PANZERI SRL (cod. fisc. 00343850137) - REA 116896/Lc.  
Mauro PANZERI, Dottore Commercialista - Revisore Contabile, Lecco.

Per tale ragione, attraverso la determinazione del capitale economico aziendale è possibile addivenire al valore delle partecipazioni detenute nella Società. Valendo a tal fine la seguente uguaglianza:

$$\text{Valore partecipazione} = \text{Valore capitale economico aziendale}$$

#### 7.1. Dati identificativi

Società "**Orlandi e Panzeri Srl**", avente sede legale in Pescate (Lc), Via Roma n. 23, cod. fisc., partita Iva e iscrizione al Registro Imprese di Como-Lecco n. 00343850137, Rea n. 116896/Lc, Capitale Sociale Euro 80.000,00.= i.v.

\*\*\*

Alla data di riferimento, i Soci sono:

- 1) [REDACTED] Cod. fiscale [REDACTED] quota Euro 14.000,00.=;
- 2) [REDACTED] Cod. fiscale [REDACTED] quota Euro 26.000,00.=;
- 3) [REDACTED] Cod. fiscale [REDACTED] quota Euro 40.000,00.= oggetto di pignoramento da parte di [REDACTED] Cod. fiscale [REDACTED]



---

Relazione di stima del valore della partecipazione.

Società ORLANDI E PANZERI SRL (cod. fisc. 00343850137) - REA 116896/Lc.  
Mauro PANZERI, Dottore Commercialista - Revisore Contabile, Lecco.

## 7.2. Descrizione dell'attività aziendale

La Società, originariamente operante nel campo delle macchine per la movimentazione della terra (mediante la vendita, il noleggio e la riparazione), svolge ora – e da diversi anni, in seguito alla cessione del ramo d'azienda operativo, l'attività di gestione del proprio patrimonio immobiliare, mediante la locazione a terzi; in particolare le proprietà immobiliari della società sono date in locazione alla società [REDACTED] e alla ditta [REDACTED]. Esiste poi una proprietà immobiliare sfitta (un box). Si consideri che la cessione del ramo operativo (vendita, noleggio, riparazione macchine movimentazione terra) è stato effettuato in data 16/01/2014, in seguito ad accordi che hanno consentito alla società di affrontare la situazione di crisi aziendale che si era determinata a causa della crisi del settore edilizio negli anni precedenti. Infatti, guardando ai risultati aziendali storici, si può notare che l'anno 2011 ha chiuso con una perdita di €22.080, l'anno 2012 la situazione è precipitata come dimostra il fatto che l'esercizio ha chiuso con una perdita di €332.494 e anche l'anno 2013 segna una significativa perdita pari a €203.223. L'anno 2014 ha chiuso con un utile di €112.826, ma se non si considera la plusvalenza generata dalla cessione del ramo d'azienda operativo (pari a €524.929), anche l'esercizio 2014 registra una perdita, pari a €412.103. Oltre a ciò, anche la situazione finanziaria segna gravi tensioni. Si evidenziano i seguenti dati di sintesi che rappresentano l'esposizione finanziaria della società a partire dall'esercizio 2010:



---

Relazione di stima del valore della partecipazione.

Società ORLANDI E PANZERI SRL (cod. fisc. 00343850137) - REA 116896/Lc.  
Mauro PANZERI, Dottore Commercialista - Revisore Contabile, Lecco.

<b>Esercizio</b>	<b>Saldo passivo c/c</b>	<b>Finanziamenti e mutui bancari</b>	<b>Finanziamento CGT</b>	<b>Finanziamento Soci</b>
30/09/2020	26.451	123.976	-	100.000
2019	28.608	126.566	8.360	100.321
2018	30.009	136.596	41.214	100.000
2017	30.123	158.825	69.464	100.000
2016	66.896	452.522	97.804	100.000
2015	67.404	595.863	103.556	100.000
2014	136.245	770.420	-	100.000
2013	425.509	738.850	-	100.000
2012	999.390	461.956	-	-
2011	972.818	660.331	-	-
2010	425.766	736.047	-	-

L'operazione di cessione del ramo operativo a [REDACTED] ha consentito alla società Orlandi e Panzeri Srl di arrestare il processo di accumulo di perdite operative dovute alla gestione del ramo d'azienda consistente nella vendita, noleggio e riparazione delle macchine di movimentazione della terra. La cessione del ramo d'azienda ha quindi in primis determinato lo stop della causa principale di generazione delle perdite

Relazione di stima del valore della partecipazione.

Società ORLANDI E PANZERI SRL (cod. fisc. 00343850137) - REA 116896/Lc.  
Mauro PANZERI, Dottore Commercialista - Revisore Contabile, Lecco.

operative. Poi ha consentito di definire un introito fisso dalla [REDACTED] stessa, per via dell'avvio di un contratto di locazione avente a oggetto la sede operativa dell'attività di vendita, noleggio e riparazione di macchine per la movimentazione della terra. Chiaramente l'operazione di cessione del ramo d'azienda ha anche consentito il realizzo di un prezzo di cessione che ha portato una iniezione di liquidità che è stata gestita per riequilibrare la situazione finanziaria. La situazione finanziaria, infatti, come risulta dalla serie sopra riportata, è stata recuperata e pur non essendo ancora risolta, appare evidente a chi scrive che è proiettata verso il definitivo riequilibrio.

#### 8. Scelta del metodo di valutazione

La valutazione di una azienda può essere realizzata con finalità differenti, dalle quali scaturiscono diverse nozioni di valore. Quando si affronta il tema della misurazione del valore aziendale si contrappongono diverse visioni e diversi approcci.

La dottrina ha elaborato il concetto del capitale economico, quale grandezza idonea alla stima oggettiva del valore di un'azienda, intendendo con questa nozione il valore che, in normali condizioni di mercato, può essere considerato soddisfacente per la stima del capitale di un'impresa, a prescindere dalle condizioni e dalla natura delle parti in causa, dalla loro forza contrattuale e dagli specifici interessi. Tale definizione sottolinea inoltre l'esigenza di un

---

Relazione di stima del valore della partecipazione.

Società ORLANDI E PANZERI SRL (cod. fisc. 00343850137) - REA 116896/Lc.  
Mauro PANZERI, Dottore Commercialista - Revisore Contabile, Lecco.

processo valutativo con caratteri di razionalità, dimostrabilità, neutralità e stabilità.

La valutazione di una azienda si ispira a concetti, criteri e metodi ai quali si chiede di esprimere una valutazione dotata di:

- razionalità, nel senso che essa deve seguire un processo logico, chiaro e convincente, e come tale largamente condivisibile;
- dimostrabilità, nel senso che deve essere possibile attribuire ai fattori che entrano nella formula grandezze supportate da dati controllabili;
- neutralità, nel senso di escludere scelte meramente soggettive, arbitrarie e immotivate, decisioni non disinteressate e perciò influenzanti senza ragione i risultati delle stime;
- sostanziale stabilità, intesa nel senso di evitare continue oscillazioni di valore legate a fatti contingenti o a variazioni di prospettive dipendenti più da opinioni che da modifiche oggettive degli scenari.

In esecuzione dell'incarico, il sottoscritto procederà a stimare il valore del capitale economico della Società in quanto ritenuto la grandezza più razionale, dimostrabile, neutrale e stabile per esprimere il valore aziendale.

La stima del valore aziendale si basa su metodologie sviluppate dalla dottrina e condivise dalla prassi consolidata.

Esistono molteplici metodologie valutative e si distingue tra quelle dirette (dette anche sintetiche) e quelle indirette (dette anche analitiche). I metodi diretti sono i più rapidi, in quanto prevedono ad esempio l'utilizzo di moltiplicatori applicati su determinate grandezze aziendali (Fatturato,

---

Relazione di stima del valore della partecipazione.

Società ORLANDI E PANZERI SRL (cod. fisc. 00343850137) - REA 116896/Lc.  
Mauro PANZERI, Dottore Commercialista - Revisore Contabile, Lecco.

EBITDA, NOPAT, ecc.). I metodi indiretti, invece, analizzano più nel dettaglio la realtà aziendale al fine di determinare nel modo più oggettivo possibile la stima del valore aziendale. Tra le metodologie indirette si possono distinguere l'approccio patrimoniale, quello reddituale e quello finanziario. Secondo l'approccio patrimoniale il valore dell'azienda è dato dalla somma del valore economico delle singole componenti che ne costituiscono il patrimonio. Distinguendo in questo approccio metodi che considerano unicamente i beni tangibili facenti parte del complesso aziendale (metodi semplici) e quelli che tengono conto anche dei beni intangibili, quali ad esempio i marchi, i brevetti, il *know how*, l'immagine aziendale, ecc. (metodi complessi). I metodi reddituali e finanziari, invece, consentono la determinazione del valore aziendale quale funzione di grandezze reddituali o finanziarie (flussi di redditi e flussi finanziari).

Una delle critiche rivolte ai metodi di valutazione patrimoniali e reddituali è quella di offrire, nella maggior parte delle situazioni, una visione parziale dell'azienda oggetto del processo valutativo.

La prassi professionale ha così sviluppato metodi di valutazione cosiddetti misti, col chiaro intento di riflettere più fedelmente le diverse peculiarità aziendali. I metodi misti hanno infatti la caratteristica di considerare contemporaneamente aspetti patrimoniali e reddituali, così da conciliare le peculiarità di entrambe le metodologie. Il metodo misto più diffuso e significativo elaborato è il "metodo misto patrimoniale-reddituale con stima autonoma dell'avviamento".

---

Relazione di stima del valore della partecipazione.

Società ORLANDI E PANZERI SRL (cod. fisc. 00343850137) - REA 116896/Lc.  
Mauro PANZERI, Dottore Commercialista - Revisore Contabile, Lecco.

Data la pluralità di metodi impiegabili, la scelta del metodo di valutazione, da applicare nel caso di specie, è stata effettuata tenendo conto:

- della natura e delle finalità dell'incarico;
- della natura dell'attività sociale;
- delle caratteristiche dell'azienda, nonché della quantità e qualità dei dati ed informazioni a disposizione.

Lo scrivente, sulla base di quanto sopra, ha quindi ritenuto opportuno e preferibile adottare il "**metodo patrimoniale semplice**".

Il sottoscritto ritiene infatti che la suddetta metodologia valutativa sia quella che meglio si adatta alla realtà in esame, per le finalità per cui è redatta. Secondo tale metodologia valutativa, il valore aziendale è determinato dalla somma degli elementi patrimoniali di attivo e passivo, rettificati secondo gli eventuali plusvalori o minusvalori latenti, tenuto conto anche del relativo effetto fiscale.

9. Valutazione del capitale economico (W) col metodo patrimoniale.

Col metodo in parola il **valore dell'azienda (W)** è dato dal **patrimonio netto contabile rettificato (PNR o K)**.

Si perviene quindi alla seguente formula:

$$W = K$$



Relazione di stima del valore della partecipazione.

Società ORLANDI E PANZERI SRL (cod. fisc. 00343850137) - REA 116896/Lc.  
Mauro PANZERI, Dottore Commercialista - Revisore Contabile, Lecco.

## 10. Patrimonio Netto Rettificato (PNR o K): criteri di determinazione

La determinazione del Patrimonio Netto Rettificato è stata effettuata prendendo a base i dati patrimoniali del bilancio infrannuale al 30 settembre 2020 (**doc. 1**), e procedendo con opportune rettifiche di valore, secondo i criteri e le motivazioni di seguito indicate.

Viene data indicazione dei criteri e delle valutazioni assegnate agli elementi patrimoniali di attivo e passivo, ai fini del presente lavoro.

\*\*\*

### Attivo

Per quanto attiene le Immobilizzazioni, si fa riferimento alla lista di calcolo degli ammortamenti da cui risulta l'elenco dettagliato delle immobilizzazioni immateriali e materiali (**doc. 2**).

#### *B.I) Immobilizzazioni Immateriali*

Nel bilancio di riferimento la presente posta di bilancio non presenta movimentazioni. L'esame del prospetto di calcolo degli ammortamenti (doc. 2) presenta voci relative a spese di costituzione per complessivi Euro 15.757 e spese per erogazione mutuo per complessivi Euro 6.475, entrambe interamente ammortizzate, per le quali non è necessario esprimere alcun valore nella situazione di riferimento, trattandosi di spese pluriennali.

#### *B.II) Immobilizzazioni Materiali*

L'asset principale della società Orlandi e Panzeri è dato dal complesso immobiliare di proprietà. Lo scrivente ha incaricato un tecnico di fiducia di

---

Relazione di stima del valore della partecipazione.

Società ORLANDI E PANZERI SRL (cod. fisc. 00343850137) - REA 116896/Lc.  
Mauro PANZERI, Dottore Commercialista - Revisore Contabile, Lecco.

valorizzare il complesso immobiliare afferente la società Orlandi e Panzeri. La valutazione è stata affidata all'Arch. Giovanni Annoni, Cod. fiscale NNN GNN 79B10 E507N, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Lecco con il numero 924, il quale ha individuato quale oggetto della propria valutazione le unità immobiliari, site in Comune di Pescate (Lc), Via Roma n. 23, come di seguito elencate:

- mappale 1879, foglio 2, sub. 702, cat. C/1, rendita €2.802,81;
- mappale 1879, foglio 2, sub. 2, cat. C/6, rendita €945,12;
- mappale 1874, foglio 2, sub. 1, cat. D/1, rendita €8.871,00;
- mappale 1906, foglio 2, sub. 1, area urbana parcheggio;
- mappale 1907, foglio 2, sub. 1, area urbana parcheggio;
- mappale 1909, foglio 2, sub. 1, area urbana strada d'accesso;
- mappale 1912, foglio 2, sub. 1, area urbana parcheggio;
- mappale 749, foglio 9, prato dom 1,16, agr 1,03.



Si rimanda alla relazione valutativa dell'Arch. Giovanni Annoni datata 4 novembre 2020 per tutto quanto concerne il compendio immobiliare in questione (**doc. 3**) e che, segnatamente, giunge a determinare il relativo valore complessivo di **euro 1.090.000**.

Guardando ai documenti contabili esaminati, la valutazione effettuata dall'Arch. Giovanni Annoni va ricondotta ai seguenti elementi patrimoniali:

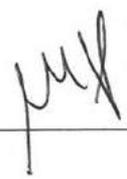
Fabbricati	Si ricomprendono le voci contraddistinte dai seguenti codici: 16.1972.2 di €855.927,68 (costo storico riferito al fabbricato); 16.2011.16 di €70.160,00 (costo storico relativo al rifacimento del tetto)
Terreni (su cui insistono gli	Il valore di questa voce è di €317.500 e si riferisce allo

Relazione di stima del valore della partecipazione.

Società ORLANDI E PANZERI SRL (cod. fisc. 00343850137) - REA 116896/Lc.  
Mauro PANZERI, Dottore Commercialista - Revisore Contabile, Lecco.

immobili)	scorporo del terreno su cui insistono gli immobili.
Impianti (afferenti gli immobili)	Si ricomprendono le voci contraddistinte dai seguenti codici: 19.1991.4 Impianto caldaia; 19.1992.1 Impianto luci magazzino; 20.1993.3 Impianto riscaldamento magazzino; 20.1998.5 Impianto di riscaldamento bruciatore Lazzari; 20.2007.10 Automazione cancello; 20.2009.5 Condizionatore dual split; 20.2015.1 Lavori di idraulica stabile; 20.2015.3 Revisione carroponete; 20.2015.4 Quadro elettrico; 46.2011.25 Impianto solare fotovoltaico; 46.2015.2 Adeguamento impianto fotovoltaico.
Costruzioni leggere	Si ricomprendono le voci contraddistinte dai seguenti codici: 30.2007.18 Pensilina; 30.2010.18 Cabine elettriche; 30.2013.2 Tettoia; 30.2013.4 Copertura tetto; 30.2013.5 Bruciatore

La valutazione immobiliare così eseguita deve poi tener conto della fiscalità latente sul plusvalore che ne deriva. L'effetto fiscale generato dal plusvalore immobiliare latente viene stimato in successivo apposito paragrafo esplicativo. C'è anche un altro aspetto da considerare nella valorizzazione del patrimonio aziendale; ovvero esiste un problema relativo all'impianto elettrico che comporta un adeguamento/rifacimento. Per tale attività è stato rilasciato dalla ditta [REDACTED] un computo metrico che quantifica in Euro 67.375,30.= (esclusa Iva) l'importo dei lavori preventivati. Tale cifra viene inserita tra i fondi rischi e oneri, ma non determina un accrescimento del valore del patrimonio immobiliare che resta sostanzialmente immutato a quanto stabilito dall'Arch. Giovanni Annoni.



Relazione di stima del valore della partecipazione.

Società ORLANDI E PANZERI SRL (cod. fisc. 00343850137) - REA 116896/Lc.  
Mauro PANZERI, Dottore Commercialista - Revisore Contabile, Lecco.

Per quanto attiene gli altri cespiti aziendali, si precisa che sono oggetto di valorizzazione nel presente lavoro unicamente le seguenti voci:

Impianti specifici	Codici: 20.2015.5 Impianti di lavaggio. Il cui costo storico è di €43.167,17, il fondo ammortamento al 30/09/2020 è di €33.985,53, con un conseguente valore contabile residuo di €9.181,64; Il valore contabile residuo viene assunto ai fini della valorizzazione di questa voce nel presente lavoro.
--------------------	---

Tutti gli altri cespiti facenti parte della lista fornita (doc. 2) vengono azzerati, poiché risultano rottamazioni successive alla data di riferimento o perché non esprimono valori apprezzabili ai fini del presente lavoro.

#### *B.III) Immobilizzazioni Finanziarie*

Le immobilizzazioni finanziarie includono il costo della partecipazione al Conai (€15,58) e la partecipazione nella società [REDACTED] [REDACTED] quota di €9.232 (pari al 2,12%), il cui il valore in bilancio è stato, da anni, azzerato.

#### *C) Attivo Circolante*

##### 1) Rimanenze

Nel bilancio di riferimento è indicata la stessa cifra relativa alle rimanenze indicata nel bilancio 2019. Lo scrivente azzerà questa voce poiché, a seguito di verifica, tali beni non esprimono un valore apprezzabile ai fini del presente lavoro, tant'è che successivamente al 30 settembre 2020 sono stati anche eliminati beni anche per effetto di specifiche rottamazioni.



---

Relazione di stima del valore della partecipazione.

Società ORLANDI E PANZERI SRL (cod. fisc. 00343850137) - REA 116896/Lc.  
Mauro PANZERI, Dottore Commercialista - Revisore Contabile, Lecco.

## II) Crediti

Per quanto riguarda i crediti, si precisa che la loro valorizzazione è stata effettuata seguendo il criterio del prudenziale valore di realizzo.

I crediti in bilancio sono significativi, poiché la società ha nei propri conti crediti v/clienti per fatture emesse di €310.546,65 e nel contempo un fondo svalutazione collegato ai predetti crediti di €310.546,65. In pratica la società ha azzerato tutti i crediti non riscossi risalenti al periodo in cui si gestiva il ramo d'azienda operativo di vendita, noleggio, riparazione di macchine per la movimentazione della terra. Lo scrivente mantiene la svalutazione in bilancio dei crediti, risalenti a detto periodo. I crediti v/clienti valorizzati nella situazione di riferimento sono pertanto i soli crediti relativi ai contratti di locazione in corso (per la parte maturata alla data di riferimento della situazione infrannuale).

I crediti per anticipi a fornitori terzi (€238,23) e i crediti verso fornitori (€1.393,56) – relativi a pagamenti anticipati di fatture fornitori registrate con data successiva alla data di riferimento (che vanno messe in relazione anche alle fatture da ricevere) vengono mantenuti per il loro valore nominale.

Per quanto attiene i crediti tributari (Erario c/crediti di imposta tributari per €9.531 e Erario c/Ires per €7) vengono interamente prudenzialmente svalutati. Il credito di €9.531 in quanto oramai da tempo risultante iscritto in bilancio e non si ha modo allo stato attuale di indagare presso l'Agenzia delle entrate se e in che misura effettivamente dovuto; mentre il credito relativo al conto Erario c/Ires di €7 in quanto irrisorio.

---

Relazione di stima del valore della partecipazione.

Società ORLANDI E PANZERI SRL (cod. fisc. 00343850137) - REA 116896/Lc.  
Mauro PANZERI, Dottore Commercialista - Revisore Contabile, Lecco.

### Disponibilità liquide

Le disponibilità liquide sono state valutate al valore nominale, che ha coinciso col valore di iscrizione contabile.

### *D) Ratei e risconti attivi*

Non sono valorizzati nella situazione di riferimento.

\*\*\*

### **Passivo**

### *A) Patrimonio netto*

In merito alle voci che compongono il patrimonio netto, si evidenzia che la riserva di rivalutazione è in sospensione d'imposta; la riserva ammonta alla data di riferimento a €541.563,18. Tuttavia, la riserva originaria ammontava a €2.238.278,95.= ed è stata ridotta per la copertura delle perdite d'esercizio subite nel corso degli esercizi passati. Considerato che le perdite fiscali della Società sono pari a €889.615 (dato da Unico 2020) lo scrivente ritiene non necessario introdurre una specifica rettifica di questa posta per il fatto che la stessa è in sospensione d'imposta. In altre parole, ritengo che non si determinerà un carico fiscale nel futuro medio periodo (5 anni) per effetto della circostanza che la riserva di rivalutazione è in sospensione d'imposta. Pertanto, non ritengo appropriata nessuna rettifica per tale ragione.

### *B) Fondi per rischi e oneri*

La voce viene utilizzata dallo scrivente per tener conto della fiscalità latente derivante dalla diversa valorizzazione dei cespiti aziendali rispetto a quanto

---

Relazione di stima del valore della partecipazione.

Società ORLANDI E PANZERI SRL (cod. fisc. 00343850137) - REA 116896/Lc.  
Mauro PANZERI, Dottore Commercialista - Revisore Contabile, Lecco.

indicato nella contabilità aziendale. In particolare, il plusvalore derivante dalla valorizzazione del patrimonio aziendale (+€155.440) viene ridotto della fiscalità latente pari alle aliquote fiscali prevedibili per il futuro (24% per Ires e 3,9% per Irap). Sicché:  $155.440 * (24+3,9)\% = 43.368$ . Questa cifra viene classificata tra i fondi per rischi e oneri per la valutazione del patrimonio netto rettificato.

Oltre a ciò, come già evidenziato nella trattazione delle immobilizzazioni materiali, nel fondo rischi lo scrivente tiene conto anche della cifra relativa al preventivo rilasciato dalla ditta [REDACTED] per l'adeguamento/il rifacimento dell'impianto elettrico del complesso immobiliare in locazione a [REDACTED]. L'importo dei lavori preventivati ammonta a Euro 67.375,30.=. Tale cifra viene inserita tra i fondi rischi e oneri, ma non determina un accrescimento del valore del patrimonio immobiliare che resta sostanzialmente immutato a quanto stabilito dall'Arch Giovanni Annoni.

#### *D) Debiti*

La valutazione è al valore nominale.

#### *E) Ratei e risconti passivi*

Non sono valorizzati nella situazione di riferimento.

\*\*\*

In sintesi e schematicamente, di seguito si riportano le valutazioni descritte nei paragrafi precedenti:



---

Relazione di stima del valore della partecipazione.

Società ORLANDI E PANZERI SRL (cod. fisc. 00343850137) - REA 116896/Lc.  
Mauro PANZERI, Dottore Commercialista - Revisore Contabile, Lecco.

Attivo

Classificazione secondo l'art. 2424 c.c.	Valore contabile	Valore stimato	delta
<b>B) IMMOBILIZZAZIONI</b>			
<b>II - IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI</b>			
<b>1) Terreni e fabbricati</b>	<b>889.638</b>	<b>1.090.000</b>	<b>200.362</b>
<i>Fabbricati strumentali</i>	568.773		
<i>Terreni edificati</i>	317.500		
<i>Costruzioni leggere</i>	3.365		
<b>2) Impianti e macchinario</b>	<b>29.585</b>	<b>9.182</b>	<b>-20.403</b>
<i>Impianti specifici</i>	15.922	9.182	-6.740
<i>Altri impianti e macchinari</i>	0	0	
<i>Macchine per noleggio</i>	0	0	
<i>Impianto fotovoltaico</i>	13.663	0	-13.663
<b>3) Attrezzature industriali e commerciali</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<i>Mobili e arredi</i>	0	0	
<i>Macchine d'ufficio elettroniche</i>	0	0	
<b>4) Altri beni</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<i>Altri beni materiali</i>	0	0	
<i>Attrezzatura</i>	0	0	
<b>5) Immobilizzazioni in corso e acconti</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>TOTALE IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI (II)</b>	<b>919.223</b>	<b>1.099.182</b>	<b>179.959</b>
<b>III - IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE</b>			
<b>1) Partecipazioni in:</b>			
<i>d) altre imprese</i>	16	16	0
<b>TOTALE IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE (III)</b>	<b>16</b>	<b>16</b>	<b>0</b>
<b>TOTALE IMMOBILIZZAZIONI (B)</b>	<b>919.239</b>	<b>1.099.197</b>	<b>179.959</b>
<b>C) ATTIVO CIRCOLANTE</b>			
<b>I - RIMANENZE</b>			
<b>4) Prodotti finiti e merci</b>	<b>13.981</b>	<b>-</b>	<b>-13.981</b>
<b>TOTALE RIMANENZE (I)</b>	<b>13.981</b>	<b>-</b>	<b>13.981</b>
<b>II - CREDITI</b>			
<b>1) Verso clienti</b>	<b>2.734</b>	<b>2.734</b>	<b>0</b>
<b>4-bis) Crediti tributari</b>	<b>9.538</b>	<b>0</b>	<b>-9.538</b>
<b>5) Verso altri</b>	<b>1.632</b>	<b>1.632</b>	<b>0</b>
<b>TOTALE CREDITI (II)</b>	<b>13.904</b>	<b>4.366</b>	<b>-9.538</b>
<b>IV - DISPONIBILITA' LIQUIDE</b>			
<b>1) Depositi bancari e postali</b>	<b>18.008</b>	<b>18.008</b>	<b>0</b>
<b>3) Danaro e valori in cassa</b>	<b>1.265</b>	<b>1.265</b>	<b>0</b>
<b>TOTALE DISPONIBILITA' LIQUIDE (IV)</b>	<b>19.273</b>	<b>19.273</b>	<b>0</b>
<b>TOTALE ATTIVO CIRCOLANTE (C)</b>	<b>47.158</b>	<b>23.640</b>	<b>-23.519</b>

Relazione di stima del valore della partecipazione.

Società ORLANDI E PANZERI SRL (cod. fisc. 00343850137) - REA 116896/Lc.  
Mauro PANZERI, Dottore Commercialista - Revisore Contabile, Lecco,

	<b>TOTALE ATTIVO</b>	<b>966.397</b>	<b>1.122.837</b>	<b>156.440</b>

\*\*\*

Passivo

Classificazione secondo l'art. 2424 c.c.	Valore contabile	Valore stimato	delta
--	------------------	----------------	-------

<b>A) PATRIMONIO NETTO</b>			
I - Capitale	80.000	80.000	-
III - Riserva di rivalutazione	541.563	541.563	-
IV - Riserva legale	20.000	20.000	-
VII - Altre riserve, distintamente indicate	12.063	12.063	-
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	27.887	27.887	-
<b>TOTALE PATRIMONIO NETTO (A)</b>	<b>625.739</b>	<b>625.739</b>	-
X - RIVALUTAZIONE / (SVALUTAZIONE) AL NETTO DI RETTIFICHE DEL PATRIMONIO NETTO		- 8.459	
<b>TOTALE PATRIMONIO NETTO RETTIFICATO</b>		<b>617.280</b>	- 8.459

<b>B) FONDI PER RISCHI E ONERI</b>			
2) per imposte, anche differite	-	97.524	97.524
4) altri		67.375	67.375
<b>TOTALE FONDI PER RISCHI E ONERI (B)</b>	-	<b>164.899</b>	<b>164.899</b>

<b>D) DEBITI</b>			
3) Debiti verso soci per finanziamenti	100.000	100.000	-
4) Debiti verso banche	150.427	150.427	-
7) debiti verso fornitori	41.385	41.385	-
12) Debiti tributari	18.906	18.906	-
14) Altri debiti	29.941	29.941	-
<b>TOTALE DEBITI (D)</b>	<b>340.658</b>	<b>340.658</b>	-
<b>TOTALE PASSIVO</b>	<b>966.398</b>	<b>1.131.297</b>	<b>164.899</b>

\*\*\*

Relazione di stima del valore della partecipazione.

Società ORLANDI E PANZERI SRL (cod. fisc. 00343850137) - REA 116896/Lc.  
Mauro PANZERI, Dottore Commercialista - Revisore Contabile, Lecco.

Conseguentemente si perviene alla seguente determinazione del Patrimonio

Netto:

PROSPETTO VALUTAZIONE PATRIMONIO NETTO		Valore contabile	Valore stimato	delta
	I - Capitale	80.000	80.000	-
	III - Riserva di rivalutazione	541.563	541.563	-
	IV - Riserva legale	20.000	20.000	-
	VII - Altre riserve, distintamente indicate	12.063	12.063	-
	IX - Utile (perdita) dell'esercizio	27.887	27.887	-
	X - RIVALUTAZIONE / (SVALUTAZIONE) AL NETTO DI RETTIFICHE DEL PATRIMONIO NETTO		8.459	8.459
<b>VALORE PATRIMONIO NETTO</b>		<b>625.739</b>	<b>617.280</b>	<b>8.459</b>

Da tutto quanto sopra ne consegue che il valore del Patrimonio Netto

Rettificato ammonta complessivamente a €617.280.

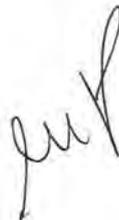
\*\*\*

### 11. Conclusioni

La valutazione col metodo patrimoniale semplice porta alla seguente determinazione.

W = K (patrimonio netto rettificato)	€617.280
--------------------------------------	----------

Il sottoscritto arrotonda per difetto la quantificazione (W) sopra riportata e fissa in €617.200,00.= (seicentodiciassettemiladuecento/00.=) il valore complessivo della società Orlandi e Panzeri.



Relazione di stima del valore della partecipazione.

Società ORLANDI E PANZERI SRL (cod. fisc. 00343850137) - REA 116896/Lc.  
Mauro PANZERI, Dottore Commercialista - Revisore Contabile, Lecco.

Posto che si assume il valore della partecipazione detenuta dal sig. [REDACTED] [REDACTED] nella società Orlandi e Panzeri come rapporto della quota di partecipazione al capitale sociale,

il sottoscritto fissa in €308.640,00.= (trecentoottomilaseicentoquaranta/00.=) il valore della partecipazione detenuta dal sig. [REDACTED] nella società Orlandi e Panzeri alla data di riferimento del presente lavoro.

Nell'ottica del riequilibrio della situazione finanziaria che è stato evidenziato nel paragrafo 7, e a condizione che la [REDACTED] mantenga presso le proprietà della Società la propria attività operativa ad almeno le medesime condizioni attuali, il sottoscritto ritiene che il valore della quota stabilito nel presente lavoro alla data del 30 settembre 2020, possa in effetti apprezzarsi nel corso del medio-lungo periodo (5-10 anni).

Lecco, li 06/11/2020

La presente relazione di stima è composta da nr. 24 pagine, compresa la copertina e questa pagina, e consta dei seguenti nr. 3 allegati:

**doc. 1:** bilancio infrannuale al 30/09/2020 con dettagli;

**doc. 2:** lista cespiti;

**doc. 3:** valutazione Arch. Giovanni Annoni;

In fede  
Dott. Mauro Panzeri  


---

Relazione di stima del valore della partecipazione.

Società ORLANDI E PANZERI SRL (cod. fisc. 00343850137) - REA 116896/Lc.  
Mauro PANZERI, Dottore Commercialista - Revisore Contabile, Lecco.