



Entrate  
00026182 0000453A W1EKV001  
00014946 07/11/2023 13:16:18  
4578-00010 96C4979E59C5C2E3  
IDENTIFICATIVO : 01220566987004



*Handwritten signature*



# Valutazione peritale del capitale economico di S. Andrea Bagni Terme S.r.l.

*Handwritten signature*

## Indice

|   |  |    |
|---|--|----|
| 1 | Premessa   | 3  |
| 2 | Requisiti dell'esperto   | 4  |
| 3 | Oggetto dell'incarico  | 5  |
| 4 | Documentazione esaminata                                       | 7  |
| 5 | Descrizione della società                                      | 9  |
| 6 | La scelta del metodo di valutazione                            | 11 |
|   | 6.1 <i>I principali criteri di valutazione aziendale</i>       | 11 |
|   | 6.2 <i>La scelta del metodo di valutazione</i>                 | 12 |
|   | 6.3 <i>Il focus sul metodo patrimoniale semplice applicato</i> | 12 |
| 7 | La determinazione del capitale economico della Società         | 15 |
|   | 7.1 <i>L'applicazione del metodo patrimoniale semplice</i>     | 15 |
| 8 | La sintesi del processo valutativo                             | 18 |

## 1 Premessa

Il sottoscritto Filippo Berti, nato a Parma (PR), il 13 LUGLIO 1971 e residente a Salsomaggiore Terme, Via Piave n.34, c.f. BRTFPP71L13G337N e partita IVA 02403510346, Dottore Commercialista con studio in Salsomaggiore Terme (PR), Via Matteotti n. 3, iscritto all'Ordine dei Dottori Commercialisti ed Esperti Contabili della provincia di Parma al n. 750/A e al registro dei Revisori Contabili al n. 143018 nella sua qualità di esperto, (di seguito, il «Perito»), ha ricevuto l'incarico dal Comune di Medesano di redigere la relazione di stima alla data del 31 dicembre 2022 ai sensi dell'art.2437-ter del codice civile delle quote rappresentative del 100,00% del capitale sociale di S. Andrea Bagni Terme S.r.l., società a responsabilità limitata con sede in Medesano (PR), Piazze Ponci n.4, codice fiscale e Partita Iva n.00800070344, (di seguito, «S. Andrea Bagni Terme» o la «Società»).

L'incarico è stato conferito al Perito dal Comune di Medesano tramite Bando/avviso pubblico e l'accettazione con data 19 ottobre 2023.

Il perito ritiene di opportuno sottolineare di aver provveduto alla valutazione dei beni esistenti al 31 dicembre 2022 (ultimo bilancio approvato e depositato in CCIAA di Parma) ma con attenzione alla situazione economico-patrimoniale al 30 settembre 2023 al fine di verificare eventuali scostamenti o eventi significativi che potessero influenzare e modificare i criteri di stima adottati.

Le attività e passività che compongono il patrimonio della società oggetto della presente relazione di stima sono state rilevate in seguito all'esame dei bilanci di esercizio, dei libri sociali e contabili, nonché mediante sopralluoghi e colloqui e visure dei pubblici registri.

Il perito precisa che al fine di pervenire alla valutazione del patrimonio della società si è attenuto ai criteri di valutazione di cui all'art. 2426 Codice Civile.

La presente relazione costituisce il risultato dell'assolvimento di detto incarico da parte del Perito.



## 2 Requisiti dell'esperto

I PIV (§ I.3) indicano quelli che sono imprescindibili requisiti soggettivi dell'esperto:

- il rispetto dell'etica professionale;
- l'indipendenza richiesta dal tipo di mandato ricevuto;
- l'oggettività nella ricerca e nell'acquisizione degli elementi informativi, nelle successive elaborazioni e nella trasmissione dei risultati, distinguendo i dati di fatto dalle interpretazioni e dai giudizi personali;
- la diligenza nello svolgimento delle diverse fasi del processo valutativo, come pure nella verifica della sussistenza delle condizioni per poter svolgere correttamente il proprio mandato;
- le doti di professionalità e di competenza tecnica richieste, come pure il livello delle conoscenze necessarie allo svolgimento del proprio lavoro.

Lo scrivente, ai fini del presente incarico, attesta il rispetto e la sussistenza dei requisiti soggettivi sopra indicati.

In particolare, il Perito ha svolto l'incarico conferitogli in piena ed assoluta indipendenza rispetto a qualsivoglia soggetto direttamente o indirettamente interessato alla (o coinvolto nella) predisposizione della presente valutazione. Il Perito dichiara, inoltre, di non avere alcun interesse nella predisposizione della valutazione, né di essere in posizioni di conflitto che possano mettere in dubbio il grado di indipendenza e di obiettività in relazione al giudizio espresso.

A precisazione dell'attestazione effettuata, si evidenzia, inoltre, quanto segue.

- il Perito attesta che non sussiste alcuna delle cause di incompatibilità previste dalla disciplina in tema di attività svolta da società di revisione;
- si precisa che nella stesura del presente documento si descriveranno tutte le modalità di svolgimento delle diverse fasi del processo valutativo;
- a riprova della preparazione richiesta, il Perito svolge da oltre 20 anni attività professionale seguendo clienti e aziende per i più svariati temi, tra cui anche quello delle valutazioni d'azienda.

### 3 Oggetto dell'incarico

Costituisce oggetto dell'incarico l'elaborazione della perizia di stima della Società ai fini della dismissione della **partecipazione societaria** detenuta dal Comune di Medesano.

Nel dettaglio, il Comune di Medesano è detentore di una partecipazione societaria, pari al 97,72%, nella società S. Andrea Bagni Terme S.r.l. appositamente costituita per la gestione dell'omonimo complesso termale, con atto di costituzione in data 29 dicembre 1981.

L'Amministrazione Comunale ha affidato l'incarico volto ad ottenere una perizia di stima della Società, in quanto, come risulta dal piano di razionalizzazione delle società e partecipazioni societarie detenute direttamente o indirettamente dal Comune di Medesano, lo stesso è obbligato ad attivare il **procedimento di dismissione della quota di partecipazione**, secondo quanto previsto dagli articoli 20 e 24 del D.lgs. n. 175/2016.

Il piano di razionalizzazione citato è stato adottato dal Sindaco del Comune di Medesano in data 07/04/2015 - prot. 4280 e dalle deliberazioni consiliari n. 65/2017, n. 93/2018, n. 109/2019, n. 68/2020, n. 74/2021, n. 86/2022.

La dismissione è dovuta dal momento che la Società pur svolgendo servizi ricompresi tra quelli di cui al co. lett. a) dell'art. 4 del sopracitato decreto legislativo (produzione di un servizio di interesse generale) è (i) priva di dipendenti e (ii) nel triennio precedente ha conseguito un fatturato medio non superiore a EUR 1 milione.

Pertanto, in virtù della citata previsione normativa e in osservanza del principio di prudenza cui è ispirata, il risultato della presente perizia si intende come una stima prudenziale del valore corrente della partecipazione societaria.

Il Perito ha pertanto proceduto, con riferimento al capitale economico della società:

- alla descrizione dell'attività operata;
- all'esposizione della metodologia adottata per la sua valutazione;
- all'attestazione del valore economico.

La data di riferimento della presente stima peritale è 31 dicembre 2022 (di seguito, la «Data di Riferimento»).

Considerate le finalità specifiche cui è destinata, la presente relazione di valutazione è valida solo con riferimento ai dati ottenuti e non potrà essere utilizzata per motivi diversi ed in contesti diversi da quelli testé indicati. Date le finalità perseguite e le conseguenti metodologie di lavoro adottate, i valori e le considerazioni qui indicate non possono inoltre in alcun modo fornire parametri, elementi, informazioni o valori assoluti o relativi per compiere qualsivoglia operazione o transazione o per assumere qualsivoglia scelta o decisione in merito a tali operazioni o transazioni.

È inoltre previsto dai Principi di Valutazione (§ III.1.1) che l'esperto precisi la tipologia di valutazione svolta, tenuto conto che le principali forme di incarico professionale sono



*am Del*  
*Stefano Bani*

sei: (i) la valutazione, (ii) il parere valutativo, (iii) il parere di congruità finanziaria (o *fairness opinion*), (iv) il parere di congruità funzionale (o parere di metodo), (v) il calcolo valutativo e (vi) la revisione del lavoro di altro esperto.

La valutazione esprime un giudizio sul valore di un'attività fondato su uno svolgimento completo di tutte le fasi di cui si compone il processo valutativo. Per completezza, si segnala che le fasi in cui si articola il processo valutativo sono le seguenti:

- la costituzione e l'apprezzamento della base informativa;
- l'applicazione dell'analisi fondamentale;
- la selezione della metodologia o delle metodologie di stima più idonee agli scopi della valutazione;
- l'identificazione dei principali fattori rischio e delle modalità più idonee per il loro trattamento;
- la costruzione di una razionale sintesi valutativa.

Alla luce di quanto sopra, il Perito ha avuto incarico di condurre una valutazione peritale del capitale economico della Società ed ha svolto tutte le fasi del processo valutativo.

Si precisa che nel caso della valutazione di un'azienda, l'analisi fondamentale tipicamente include:

- l'analisi strategica a livello di settore, di mercato di riferimento e di azienda;
- l'esame dei bilanci, delle situazioni intermedie, della documentazione gestionale e dei comunicati finanziari eventualmente disponibili;
- l'esame delle previsioni economiche e finanziarie, tenendo conto anche delle proiezioni e dei piani eventualmente disponibili;
- l'analisi comparativa volta a confrontare la performance dell'azienda oggetto di valutazione con quella realizzata dai principali concorrenti;
- l'esame dei fattori di rischio, ai fini dell'individuazione delle modalità più appropriate per il suo trattamento;
- l'analisi dei dati relativi al quadro economico e al mercato dei capitali, con particolare riferimento ai tassi, alla valutazione di società comparabili e ai giudizi espressi dagli analisti (se disponibili).

La Valutazione si basa sulle condizioni economiche e di mercato esistenti alla data di riferimento della presente relazione. Eventuali futuri cambiamenti delle condizioni generali di mercato che dovessero discostarsi in modo sostanziale dalle ipotesi formulate dal *management* potrebbero portare a significativi cambiamenti nei risultati ottenuti e pertanto alle conclusioni del Perito.

In nessun caso le analisi svolte ai fini della Valutazione possono essere intese come giudizio professionale o altra sorta di opinione espressa a garanzia dei dati previsionali e delle ipotesi alla base degli stessi.

## 4 Documentazione esaminata

Di seguito è indicata la documentazione esaminata con riferimento alla Società:

- visura camerale;
- schede e visure catastali;
- bilanci d'esercizio al 31 dicembre del triennio 2020 al 2022 (di seguito, i «Bilanci»);
- registro dei beni ammortizzabili al 31 dicembre 2022;
- situazione economico finanziaria al 30 settembre 2023;
- principali contratti di affitto d'azienda e contratti di locazione in essere, accordi di approvvigionamento delle acque termali;
- altra documentazione contabile di dettaglio ivi compreso i modelli fiscali di reddito presentati degli ultimi 3 anni.

Nell'ambito dell'attività svolta, sono stati esaminati i bilanci e, sulla base dei dati e delle informazioni raccolte, sono stati eseguiti talvolta riscontri sistematici con gli altri documenti. Si è avuto altresì accesso ad altre informazioni generali riguardanti la Società, quali ad esempio la storia, l'attività svolta e le possibili evoluzioni future.

In particolare, con riferimento al periodo intercorrente fra il 30 settembre 2023 e la Data di Riferimento, il Perito ha ottenuto conferma dal *management* della Società che non si sono verificati (né ragionevolmente si verificheranno) i seguenti accadimenti:

- una contrazione significativa dei ricavi e/o dei margini oppure un incremento significativo dei costi;
- un peggioramento significativo nei tempi o nelle condizioni di incasso e pagamento;
- la manifestazione di cambiamenti macroeconomici tali da produrre effetti significativi per valore o rilevanza;
- l'effettuazione di investimenti, disinvestimenti o svalutazioni (nonché l'emersione di perdite durevoli di valore) significativi per valore o rilevanza;
- la sottoscrizione di contratti di natura finanziaria (es. mutuo, finanziamento, leasing) significativi per valore o rilevanza;
- una modificazione sostanziale della struttura partecipativa, patrimoniale o finanziaria della Società;
- l'emersione di passività potenziali (es. controlli fiscali, cause legali);
- qualsiasi accadimento atto a mettere in discussione la continuità (cd. *going concern*) della Società e/o a modificare negativamente il giudizio del Perito.

Esulando dalle finalità del presente incarico, non si è proceduto a revisione contabile dei bilanci e dei documenti contabili esaminati.

Si è altresì assunto (senza svolgere al riguardo alcuna verifica) che:

- le informazioni e la documentazione ricevute siano veritiere;
- le copie dei documenti fornite siano complete e conformi agli originali;
- ove non già espressamente indicato, tutte le informazioni o la documentazione fornita o esaminata in relazione alla preparazione della presente relazione sia stata e rimane vera e completa e non sia in alcun modo ingannevole;
- non siano state a noi nascoste informazioni rilevanti che possano alterare quanto risulta dai documenti e dalle informazioni che sono stati da noi esaminati.

Come già evidenziato, la finalità della presente valutazione è quella di stimare il valore economico della Società ai fini di una possibile dismissione.

In proposito, deve essere posto in chiara evidenza che la valutazione di una partecipazione—come nel caso di specie—implica la valutazione del capitale economico da quest'ultima rappresentato. Le partecipazioni societarie, infatti, si caratterizzano per essere beni di secondo grado, suscettibili cioè di valutazione non già per ciò che sono, bensì per ciò che rappresentano; le stesse, dunque, assumono un valore che è legato, in misura più o meno proporzionale, ai beni o complessi di beni di primo grado di cui sono rappresentativi.

Nell'esposizione che seguirà, dunque, si darà per acquisito il criterio secondo il quale il risultato della valutazione peritale della Partecipazione passerà attraverso la stima del valore economico del capitale della Società.

Inoltre, si ritiene opportuno precisare che la suddetta nozione di capitale si contrappone alla nozione di valore di mercato del capitale, dipendendo quest'ultima, ben più del capitale economico, da fenomeni e forze esterne all'azienda difficilmente controllabili dal management aziendale. Tali fenomeni possono consistere in eventi di tipo finanziario (es. l'andamento della propensione al risparmio in un dato paese, le preferenze dei risparmiatori, i tassi ed i rischi di investimenti alternativi, il rapporto tra domanda e offerta) e/o fenomeni economici di settore (la ciclicità del settore e il ciclo di vita del medesimo).

Mentre il valore di mercato è un dato puntuale rilevato sulla base di una o più transazioni, il capitale economico oggetto di stima nel corrente lavoro, è l'espressione quantitativa del valore teorico di scambio attribuibile al capitale proprio, risultante da un elaborato processo di stima.



## 5 Descrizione della società

S. Andrea Bagni Terme S.r.l. è attiva nella gestione del complesso termale di S. Andrea Bagni, nel comune di Medesano in provincia di Parma. Tale gestione garantisce alla Società varie attività legale alle terme e nello specifico:

- lo sfruttamento delle relative acque, fonti e fanghi per cure idroponiche, idroterapiche;
- la confezione ed il commercio di acque minerali, prodotti cosmetici in genere, di produzione propria e di terzi;
- la conduzione di bar, caffè, luoghi di ritrovo e svago, sale da ballo e spettacoli;
- la promozione di iniziative turistiche nell'accezione più ampia per favorire uno sviluppo economico equilibrato del territorio di Medesano.

In aggiunta la Società è attiva nella sia immobiliare che finanziaria per la realizzazione di infrastrutture complementari di interesse delle terme e per l'utilizzazione di aree con termini agli impianti e servizi indicati nonché di altra area di cui la Società acquisti all'esercizio della proprietà, per attività produttive commerciali e turistiche connesse agli impianti ed alle funzioni della stazione termale di cura. La società potrà inoltre svolgere l'attività immobiliare in genere nonché l'amministrazione, la gestione e la concessione in locazione o in affitto, anche ultranovennale, di immobili di qualunque genere. Per il raggiungimento degli scopi suddetti la società può assumere istituti, interessenze o partecipazioni ad enti, organizzazioni e società aventi scopi analoghi o affini al proprio; può compiere tutte le operazioni immobiliari o creditizie e finanziarie, in particolare dare garanzie, tanto personali che reali, anche a favore di terzi.

In Particolare il compendio immobiliare della Società rappresenta il fulcro dell'attività sociale ed è costituito dai seguenti fabbricati con le annesse dotazioni pertinenziali di terreni :

- immobile denominato "mescita" sito in Piazza Ponci n.4
- immobile denominato "vecchio stabilimento Termale" sito in Piazza Ponci 1
- immobile denominato "nuovo Stabilimento Termale" sito in via Cavicchiolo n.3

Attualmente la società è caratterizzata dai seguenti elementi:

### RAGIONE SOCIALE

S. Andrea Bagni Terme srl

### CAPITALE SOCIALE

€ 500.000,00 (cinquecentomila/00) interamente versato e così suddiviso:

Comune di Medesano: quote di € 488.581,77 interamente versati;

Privati persone fisiche: quote di 11.418,23 interamente versati;

SEDE LEGALE

Piazza Ponci, 4 Medesano (PR)

AMMINISTRAZIONE

L'amministrazione è affidata ad un Consiglio di Amministrazione:

- Oppici Enrica- Presidente del Consiglio di amministrazione;
- Corradi Carlo- Consigliere.

CODICE FISCALE E PARTITA IVA

n. 00800070344.

REGISTRO IMPRESE e REA

Parma n. 00800070344; REA: Pr-147625

PEC

sandreabagnit@pec.it

## 6 La scelta del metodo di valutazione

### 6.1 I principali criteri di valutazione aziendale

La prassi professionale e la dottrina hanno sviluppato vari metodi di stima, fondati ed ispirati da concetti base di riferimento. Tra i metodi di valutazione del capitale economico occorre citare come la dottrina abbia individuato nei seguenti i metodi più idonei e più diffusi:

- i metodi basati su valori di flusso (reddituale e finanziario):

Mediante questi metodi si procede all'attualizzazione dei flussi di cassa prospettici. Tra questi metodi rientra il DCF (Discount Cash-Flow) nelle sue varianti "unlevered" e "levered".

Le carenze di elementi a disposizione, l'assenza di dati previsionali nel lungo termine non consentono una prudente e corretta valutazione dei flussi finanziari attesi dalla società e rendono inapplicabili questi metodi finanziari.

- i metodi basati su valori di patrimonio;
- i metodi misti patrimoniale/reddituale:

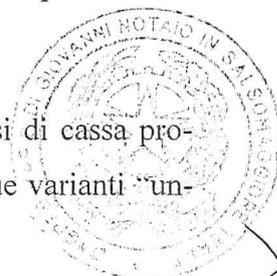
Con questo metodo, più adatto alle imprese commerciali e di servizi, oltre al valore del patrimonio netto rettificato si tiene conto di alcuni valori immateriali.

Tra questi "intangible assets" sono compresi:

- le concessioni,
- il know how,
- l'avviamento.

Nel caso specifico in esame non si ritiene possibile esprimere in un complessivo valore di avviamento, che risulterebbe penalizzante (badwill) per la valutazione del complesso aziendale.

- i metodi basati su valori dedotti dal mercato.



*Vertical signature and stamp area on the right margin.*

## 6.2 La scelta del metodo di valutazione

Con riferimento alle metodologie teoriche generalmente accettate per la determinazione del valore di una società e considerata la natura dell'attività sociale della Società e la struttura del suo patrimonio, si è ritenuto che il criterio di valutazione più idoneo a rappresentare il capitale economico della stessa fosse il **metodo patrimoniale semplice**.

Il metodo patrimoniale è ritenuto nella prassi professionale una valida modalità per la valutazione di una società immobiliare. La Società non denota peculiarità di *business* tali per cui la rilevanza degli intangibili possa assumere dimensione significativa e, pertanto, la riespressione a valori correnti dei valori di bilancio relativi, in particolare, delle attività immobiliari rappresenta una ragionevole stima del valore corrente della stessa (cui vanno sottratti eventuali debiti ai fini di far emergere il valore spettante alla sola compagine proprietaria).

Al contempo le **caratteristiche delle Società**, nonché del mercato in cui opera la società e soprattutto l'attività esercitata dalla stessa escludono o rendono fuorviante l'applicazione di altri metodi valutativi quali quello reddituale o il metodo dei flussi finanziari.

La società, infatti, non produce reddito in maniera significativa e consistente – al che con i ricavi generati copre i costi di gestione senza una pura attività industriale, bensì con una gestione in parte anche passiva dell'asset.

## 6.3 Il focus sul metodo patrimoniale semplice applicato

I metodi patrimoniali costituiscono solo in particolari circostanze forme compiute di valutazione. Ciò, per esempio, avviene in presenza di società-veicolo, del tipo delle holding pure, delle società immobiliari pure o delle società pure titolari di marchi e brevetti, che sono mere detentrici di beni e non partecipano alle capacità di flusso ed ai rischi incorporati negli assets di cui sono titolari.

La stima patrimoniale si fonda sul tradizionale principio di valutazione analitica dei singoli elementi dell'attivo e del passivo che compongono il capitale. Mentre gli elementi passivi sono sempre tutti considerati, gli elementi attivi sono variamente trattati. Entrano sempre nei calcoli, infatti, gli elementi attivi dotati di materialità, oltre naturalmente i crediti e la liquidità, mentre approcci diversi possono essere adottati in relazione ai beni immateriali. A seconda, infatti, che i beni immateriali siano o non siano considerati e del modo in cui vengono osservati, nella prima ipotesi, in cui lo sono, si possono distinguere i seguenti metodi di stima e precisamente:

- stime patrimoniali semplici, che presentano all'attivo solo i beni materiali, oltre ai crediti ed alla liquidità (è il caso di S. Andrea Bagni Terme S.r.l.);
- stime patrimoniali complesse, che comprendono la valorizzazione di uno o più beni immateriali, con procedimenti appropriati allo scopo, come si dirà successivamente.

La stima patrimoniale semplice esprime il cosiddetto capitale netto rettificato ( $K$ ). L'informazione patrimoniale semplice assume normalmente, come punto di partenza, una situazione patrimoniale contabile.

Il netto comprende anche l'utile dell'esercizio, con esclusione degli importi per i quali è stata o sta per essere operata la distribuzione (dividendi, compensi agli amministratori, ecc.). Nel caso di situazione infra-annuale, le deduzioni possono, se del caso, essere stimate in via d'approssimazione, considerando le politiche di distribuzione adottate negli ultimi esercizi.

Partendo dal capitale netto contabile così stabilito, si procede in successione a:

- la revisione contabile degli elementi attivi e passivi (qualora il bilancio non fosse già sottoposto a revisione);
- riesprimere in termini di valori correnti (di mercato o di stima) gli elementi attivi non monetari (immobilizzazioni tecniche, rimanenze di magazzino, titoli, partecipazioni, ecc.), determinando così una serie di plusvalenze o di minusvalenze;
- eventualmente, attualizzare il valore dei crediti e di debiti differiti senza interessi, o con interessi non in linea con il mercato.

Tutte le operazioni sopra descritte devono fare riferimento ad una data specifica, che è appunto detta data di riferimento della valutazione. La revisione contabile può essere (e viene normalmente) omessa quando il bilancio è certificato.

In tal caso è dovere dell'esperto prendere visione della relazione dei certificatori osservando e valutando le eventuali eccezioni da questi sollevate.

In assenza di revisione contabile gli elementi attivi e passivi del capitale devono essere sottoposti a revisione, al fine di verificare, in generale, la loro corrispondenza a corrette regole contabili, di generale accettazione. In particolare, si deve verificare che:

- tutte le attività e passività siano contabilizzate;
- le poste attive siano fondate su validi documenti inventariali;
- i crediti tengano conto delle effettive possibilità di recupero;
- gli accantonamenti del passivo corrispondano a quanto effettivamente o probabilmente maturato (fondi spese future, fondi rischi, ecc.);
- le poste attive e passive calcolate in proporzione al tempo (ratei e risconti) siano analiticamente determinate;
- siano adeguatamente valutati i rischi espressi nei conti d'ordine o non espressi affatto (garanzie a favore di terzi, rischi di regresso, ecc.).

Dalla revisione contabile può derivare una serie di rettifiche, negative o positive, ad esempio:

- per tutte le categorie di aziende che concedono largo credito ad una clientela molto frazionata è opportuno che anche sui crediti non contenziosi o dubbi si calcolino percentuali forfetarie di abbattimento, ciò in quanto anche i crediti che possono qualificarsi come buoni e recuperabili, possono essere origine di perdite, sia pur contenute;
- i costi capitalizzati che non abbiano un effettivo contenuto patrimoniale, nel



Handwritten signature or initials on the right margin of the page.

senso che non hanno una residua utilità nel tempo è bene che siano annullati;

- i fondi TFR devono essere valutati nella loro congruità e correttezza;
- devono essere valutati i rischi connessi a cause passive in corso, accertamenti fiscali, ecc.;
- devono essere valutati i rischi indicati tra i conti d'ordine, al fine di accertare se sia o meno opportuno effettuare una rettifica.

I principali criteri di valutazione utilizzati per ottenere una situazione patrimoniale rettificata possono essere così sintetizzati:

- gli aggregati destinati, o destinabili, alla vendita, escluso il magazzino, vengono valutati in base al loro valore di mercato;
- il magazzino viene valutato al minore tra il costo di acquisto o di produzione più recente ed il costo medio di vendita al netto degli oneri di commercializzazione;
- i beni strumentali sono valutati in base al costo di ricostruzione a nuovo, inteso come il costo necessario per costruire o acquistare gli stessi beni basandosi su tecnologie e materiali correnti, ed in modo tale che essi siano in grado di rimpiazzare quelli attualmente in uso presso l'azienda, mantenendo la medesima capacità produttiva e resa;
- i crediti e debiti sono esposti al valore netto di presunto realizzo od estinzione, tenendo inoltre conto, per i debiti gravati da interessi, del livello dei tassi corrisposti agli enti finanziatori.



## 7 La determinazione del capitale economico della Società

### 7.1 L'applicazione del metodo patrimoniale semplice

In relazione alla valutazione del complesso patrimoniale secondo il metodo in esame, si è provveduto preliminarmente a controllare le attività e passività attribuibili a S. Andrea Bagni Terme Srl con l'ausilio delle scritture contabili, attesa e presupposta la loro regolare e formale tenuta.

Di seguito viene riportata la situazione patrimoniale alla data del 31 dicembre 2022.

Tabella 1 – Stato patrimoniale attivo

| STATO PATRIMONIALE              |                |                |                |                |                |                |
|---------------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| €'000                           | 2017           | 2018           | 2019           | 2020           | 2021           | 2022           |
| Rimanenze                       | 0,00           | 0,00           | 0,00           | 0,00           | 0,00           | 0,00           |
| Crediti verso clienti           | 16,2           | 36,8           | 41,5           | 46,0           | 52,7           | 51,6           |
| Debiti verso fornitori          | (63,1)         | (58,4)         | (52,8)         | (57,9)         | (49,8)         | (44,0)         |
| <b>CCN commerciale</b>          | <b>(46,9)</b>  | <b>(21,7)</b>  | <b>(11,3)</b>  | <b>(11,8)</b>  | <b>2,9</b>     | <b>7,6</b>     |
| Ratei e Risconti Attivi         | 1,1            | 2,2            | 1,5            | 0,4            | 0,4            | 0,4            |
| Ratei e Risconti Passivi        | 0,0            | 0,0            | 0,0            | 0,0            | 0,0            | 0,0            |
| <b>CCN operativo</b>            | <b>(45,8)</b>  | <b>(19,4)</b>  | <b>(9,8)</b>   | <b>(11,5)</b>  | <b>3,3</b>     | <b>7,9</b>     |
| Immobilizzazioni immateriali    | 0,0            | 0,0            | 0,0            | 0,0            | 0,0            | 0,0            |
| Immobilizzazioni materiali      | 2.503,9        | 2.492,4        | 2.480,8        | 2.469,3        | 2.457,7        | 2.446,2        |
| Immobilizzazioni finanziarie    | 0,0            | 0,0            | 0,0            | 0,0            | 0,0            | 0,0            |
| <b>Attivo immobilizzato</b>     | <b>2.503,9</b> | <b>2.492,4</b> | <b>2.480,8</b> | <b>2.469,3</b> | <b>2.457,7</b> | <b>2.446,2</b> |
| Fondi rischi ed oneri           | (7,7)          | (5,3)          | (3,8)          | (3,6)          | (3,6)          | (4,0)          |
| <b>Totale Fondi</b>             | <b>(7,7)</b>   | <b>(5,3)</b>   | <b>(3,8)</b>   | <b>(3,6)</b>   | <b>(3,6)</b>   | <b>(4,0)</b>   |
| <b>CAPITALE INVESTITO NETTO</b> | <b>2.450,5</b> | <b>2.467,6</b> | <b>2.467,1</b> | <b>2.454,2</b> | <b>2.457,4</b> | <b>2.450,2</b> |

Tabella 2 – Stato patrimoniale passivo

| STATO PATRIMONIALE                   |                |                |                |                |                |                |
|--------------------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| €'000                                | 2017           | 2018           | 2019           | 2020           | 2021           | 2022           |
| Capitale sociale                     | 500,0          | 500,0          | 500,0          | 500,0          | 500,0          | 500,0          |
| Riserve                              | 1.960,8        | 1.962,4        | 1.968,6        | 1.970,6        | 1.987,6        | 1.986,4        |
| Utile/(Perdita) dell'esercizio       | 1,6            | 6,3            | 1,9            | 17,1           | (1,3)          | (3,5)          |
| <b>PATRIMONIO NETTO</b>              | <b>2.462,4</b> | <b>2.468,6</b> | <b>2.470,6</b> | <b>2.487,6</b> | <b>2.486,4</b> | <b>2.482,9</b> |
| <b>Debiti soci per finanziamenti</b> | <b>0,0</b>     | <b>0,0</b>     | <b>0,0</b>     | <b>0,0</b>     | <b>0,0</b>     | <b>0,0</b>     |
| Debiti finanziari                    | 0,0            | 0,0            | 0,0            | 0,0            | 0,0            | 0,0            |
| (Cassa e disponibilità liquide)      | (11,9)         | (1,0)          | (3,4)          | (33,4)         | (29,0)         | (32,7)         |
| <b>POSIZIONE FINANZIARIA NETTA</b>   | <b>(11,9)</b>  | <b>(1,0)</b>   | <b>(3,4)</b>   | <b>(33,4)</b>  | <b>(29,0)</b>  | <b>(32,7)</b>  |
| <b>FONDI DI FINANZIAMENTO</b>        | <b>2.450,5</b> | <b>2.467,6</b> | <b>2.467,1</b> | <b>2.454,2</b> | <b>2.457,4</b> | <b>2.450,2</b> |

Al fine di poter valutare il patrimonio netto rettificato della società si è proceduto ad analizzare, analiticamente ed a valori correnti, i singoli elementi dell'attivo e del passivo effettuando, se ritenuto necessario, le opportune rettifiche di valore.

Nell'ambito del suddetto processo di analisi **sono stati confermati tutti i valori contabili esposti nella situazione patrimoniale della società ad eccezione dei valori connessi al compendio immobiliare delle Società.**

Per la valutazione degli immobili di S. Andrea Bagni Terme S.r.l. sono stati utilizzati i valori riportati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare («OMI») resi disponibili sul sito dell'Agenzia delle entrate. In proposito, si rileva che l'OMI è la banca dati, a cura dell'Agenzia delle entrate, che individua per ogni zona territoriale omogenea di ciascun

comune italiano i valori di mercato al mq (relativi all'ultimo semestre) per tipologia immobiliare e stato di conservazione.

L'attività di rilevazione ed elaborazione dei dati sul territorio nazionale ai fini della determinazione delle quotazioni immobiliari è svolta dalle strutture provinciali dell'Agenzia delle Entrate. Presso ciascun ufficio operano dei tecnici rilevatori del mercato immobiliare, che svolgono attività diretta secondo Piani Operativi di Rilevazione i cui obiettivi sono stabiliti all'inizio di ogni anno. L'attività degli uffici provinciali si avvale anche della rete costituita dai rapporti di collaborazione siglati dall'Agenzia delle Entrate con alcune importanti associazioni e ordini professionali al fine di garantire, in modo stabile e trasparente, fonti informative necessarie a svolgere le indagini di mercato. Si tratta di una banca dati ampiamente riconosciuta ed utilizzata dalla prassi professionale. Considerata la finalità del presente lavoro è stata utilizzata la media tra il valore minimo ed il valore massimo OMI relativo a ciascun immobile.

La valorizzazione del compendio immobiliare è stata effettuata moltiplicando la superficie di ciascun immobile per relativo il **valore OMI medio** tra il valore massimo e minimo reso disponibile.

Dove non disponibile il dato di superficie si è adottata una valorizzazione secondo i **valori presenti nel registro del catasto**. Nello specifico tale valorizzazione è stata calcolata moltiplicando la rendita catastale per alcuni coefficienti che cambiano in base alla categoria catastale a cui l'immobile appartiene.

Nel seguito una tabella riepilogativa della valorizzazione effettuata.

Tabella 3 – Patrimonio immobiliare fabbricati

| Via                        | Foglio | Numero              | Categoria | Superficie / Consistenza | Rendita | Proprietà | Valore catastale | OMI       | Valore medio Catasto / OMI |
|----------------------------|--------|---------------------|-----------|--------------------------|---------|-----------|------------------|-----------|----------------------------|
|                            |        |                     |           |                          | -       |           | -                | 0         | 0                          |
| Piazza Ponci 1             | 53     | 363/1               | D/4       | 1.170                    | 15.056  | 100%      | 995.954          | 459.225   | 727.590                    |
| Strada per S. Andrea       | 53     | 86/2 e3,356/2,357/2 | E/9       | vasche e pozzi           | 3.749   | 100%      | 168.659          | -         | 168.659                    |
| Piazza Ponci 1, T, S-1     | 53     | 363/2               | D/4       | 968                      | 7.382   | 100%      | 488.319          | 379.940   | 434.130                    |
| Piazza Ponci 1, T-1        | 53     | 355,356/1,357/1     | D/4       | 1.259                    | 9.826   | 100%      | 649.990          | 494.158   | 572.074                    |
| Visura catastale - Terreni |        |                     |           |                          |         |           | 2.302.923        | 1.333.323 | <b>1.902.452</b>           |

Tabella 4 – Patrimonio immobiliare terreni

Visura catastale - Terreni

| Tipologia   | Foglio | Numero | Superficie | Reddito Dom | Valore catastale |
|-------------|--------|--------|------------|-------------|------------------|
| Seminativo  | 53     | 323    | 40,99      | 24,35       | 2.876            |
| Seminativo  | 53     | 324    | 1,11       | 0,66        | 78               |
| Bosco ceduo | 53     | 327    | 2,01       | 0,31        | 37               |
| Bosco ceduo | 53     | 328    | 0,99       | 0,15        | 18               |
| Bosco ceduo | 53     | 329    | 1,03       | 0,16        | 19               |
| Bosco ceduo | 53     | 330    | 3,17       | 0,49        | 58               |

**3.085**

Tale valore complessivo pari a EUR 1,9 mln non risulta in linea con il dato iscritto a bilancio pari ad EUR 2,4 mln, generante quindi una minusvalenza latente da esprimere in sede valutativa.

Il sottoscritto ha ritenuto necessario, dopo aver esperito le verifiche catastali ed aver assunto le informazioni di pertinenza, richiedere il parere di esperti e periti del settore immobiliare, in particolare il criterio di stima è stato quello analitico basato sulla comparazione con immobili di mercato e dello stato conservativo o meno di alcuni immobili in special modo le CD “ Vecchio stabilimento Termale” che si trovano in cattivo stato ed inutilizzabili per la destinazione s’uso.

Inoltre, a seguito di vari sopralluoghi e pareri di esperti nel campo dell’immobiliare (anche con riferimento specifico ai complessi termali) occorre constatare come tale valore si discosti in modo rilevante dal valore venale in commercio – nello stato attuale – del compendio immobiliare di proprietà di S. Andrea Bagni Terme S.r.l.

Nello specifico **l’anzianità degli immobili**, la loro **classe energetica**, **le mancate manutenzioni ordinarie/straordinarie** eseguite, nonché **i mancati interventi di miglioramento** del centro segnalano come il valore reale del compendio immobiliare sia nettamente inferiore a quanto indicato poc’anzi.

In aggiunta, il centro è sito in una **zona** che si può definire **in decadimento** nelle colline sulla Val Taro. La zona negli ultimi anni ha perso molta attrattività e risulta certamente difficile rilanciare attività imprenditoriali in tale sito. Anche le compravendite degli immobili negli ultimi tempi sono diminuite tanto per numerosità quanto per prezzo medio al mq.

Inoltre, sullo sfruttamento delle acque termali pendono i vincoli di concessione pluriennali decretati dall’Amministrazione Provinciale di Parma – che essendo di non lungo termine (*i.e.* pari o superiore a 50 anni) non è possibile considerare e valorizzare a pieno nel processo valutativo.

**Per tutte queste considerazioni il compendio immobiliare occorre che sia svalutato per poco meno di 1,52 EUR mln** (ca. 20% del valore sopra ricalcolato – ossia 1,9 EUR mln).

Tabella 5 – Valore corrente compendio immobiliare

|                                  |           |           |           |
|----------------------------------|-----------|-----------|-----------|
| Immobilizzazioni materiali       | 2.446.212 | 1.540.089 | (906.123) |
| Terreni                          | 3.085     | 3.085     | -         |
| Fabbricati                       | 2.428.085 | 1.902.452 | (525.633) |
| Passività latente per ripristino | -         | (380.490) | (380.490) |

Considerando che il valore del compendio immobiliare è iscritto nel bilancio per un importo complessivo pari a 2,45 EUR mln e che la valorizzazione dello stesso a valori correnti risulta essere pari a 1,52 EUR mln, conduce ad una minusvalenza latente di poco inferiore ad 1,0 EUR mln.

A seguito della rideterminazione a valori correnti delle voci dell’attivo e del passivo dello stato patrimoniale, si è registrato un valore del patrimonio netto pari a poco meno di 1,5 EUR mln.

## 8 La sintesi del processo valutativo

Sulla base dei valori attribuiti, la determinazione del patrimonio netto rettificato di S. Andrea Bagni srl, alla Data di Riferimento, risulta quindi essere la seguente.

S. ANDREA BAGNI TERME S.r.l. - Valutazione metodo patrimoniale semplice

| Stato patrimoniale                               |  | dicembre-22      |                   |                    |
|--|--|------------------|-------------------|--------------------|
| €  |  | Book Value       | Fair Market Value | Plus/Minus latenti |
| Immobilizzazioni materiali                       |  | 2.446.212        | 1.540.089         | (906.123)          |
| Terreni  |  | 3.085            | 3.085             | -                  |
| Fabbricati                                       |  | 2.428.085        | 1.902.452         | (525.633)          |
| Passività latente per ripristino                 |  | -                | (380.490)         | (380.490)          |
| Altre Immobilizzazioni materiali                 |  | 15.042           | 15.042            | -                  |
| Immobilizzazioni Immateriali                     |  | -                | -                 | -                  |
| Immobilizzazioni finanziarie                     |  | -                | -                 | -                  |
| <b>Totale immobilizzazioni</b>                   |  | <b>2.446.212</b> | <b>1.540.089</b>  | <b>(906.123)</b>   |
| Rimanenze  |  | -                | -                 | -                  |
| Crediti  |  | 51.604           | 51.604            | -                  |
| Debiti   |  | (44.029)         | (44.029)          | -                  |
| Fondi  |  | 996              | 996               | -                  |
| Ratei e risconti                                 |  | 367              | 367               | -                  |
| <b>Totale impegni</b>                            |  | <b>2.455.150</b> | <b>1.549.027</b>  | <b>(906.123)</b>   |
| Altre riserve                                    |  | 386.378          | 386.378           | -                  |
| Riserve di rivalutazione                         |  | 1.600.000        | 1.600.000         | -                  |
| Impatto netto della svalutazione (contropartita) |  | -                | (906.123)         | (906.123)          |
| CS   |  | 500.000          | 500.000           | -                  |
| Utile  |  | (3.477)          | (3.477)           | -                  |
| <b>Patrimonio netto</b>                          |  | <b>2.482.901</b> | <b>1.576.778</b>  | <b>(906.123)</b>   |
| Debiti finanziari                                |  | -                | -                 | -                  |
| Liquidità  |  | (32.705)         | (32.705)          | -                  |
| <b>PFN</b>                                       |  | <b>(32.705)</b>  | <b>(32.705)</b>   | <b>-</b>           |
| <b>Totale fonti</b>                              |  | <b>2.450.196</b> | <b>1.544.073</b>  | <b>(906.123)</b>   |

| Valutazione  |                  |                  |                   |
|--|------------------|------------------|-------------------|
| €  | Valore contabile | Rettifiche       | Valore di mercato |
| CIN  | 2.455.150        | (906.123)        | 1.549.027         |
| PFN  | (32.705)         | -                | (32.705)          |
| <b>Valore dal capitale economico rettificato</b>                 | <b>2.487.855</b> | <b>(906.123)</b> | <b>1.581.732</b>  |
| <b>Valore dal capitale economico rettificato approssimazione</b> |                  |                  | <b>1.600.000</b>  |

## Conclusioni

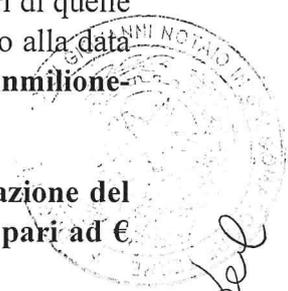
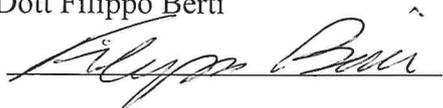
Per la stima del valore economico del capitale della Società è stato applicato il metodo patrimoniale semplice.

A conclusione della presente perizia, redatta ad esperimento dell'incarico ricevuto, avendo avuto formale assicurazione che tutte le attività e passività sopraindicate sono di pertinenza della Società e che nessuna altra attività o passività esiste al di fuori di quelle descritte, il sottoscritto perito attesta che la società presentava, con riferimento alla data del 31 dicembre 2022/1 gennaio 2023 un patrimonio netto di € **1.600.000 (unmilione-seicentomila/00)**.

Tenuto conto di quanto sopra, **il Perito attesta che il valore della partecipazione del Comune di Medesano rappresentativa del 97,72% del capitale sociale è pari ad € 1.563.520 arrotondato ad € 1.560.000.**

Salsomaggiore Terme (PR), 14 dicembre 2023

Dott Filippo Berti





Repertorio n. 14104

VERBALE DI ASSEVERAZIONE DI PERIZIA

Repubblica Italiana

Oggi quattordici dicembre duemilaventitré \_\_\_\_\_

(14.12.2023)

in Salsomaggiore Terme, via Divisione Julia civico numero otto

barra a (c.n. 8/a) \_\_\_\_\_

avanti a mè dottor MARIO DAGRES, notaio in Salsomaggiore Ter-

me, iscritto al Collegio Notarile di Parma, \_\_\_\_\_

è presente \_\_\_\_\_

- BERTI FILIPPO, nato a Parma il giorno 13 luglio 1971, resi-

dente a Salsomaggiore Terme (PR) Via Piave n. 34, \_\_\_\_\_

della cui identità personale io notaio sono certo, che mi pre-

senta la relazione peritale che precede, chiedendo di asseve-

rarla con giuramento. \_\_\_\_\_

Aderendo alla richiesta ammonisco a' sensi di legge il Compa-

rente, che presta quindi il giuramento di rito ripetendo la

formula: \_\_\_\_\_

"Giuro di avere bene e fedelmente proceduto alle operazioni a

me affidate e di non aver avuto altro scopo che quello di far

conoscere al Giudice la verità". \_\_\_\_\_

\* \* \*

Richiesto io notaio ho ricevuto il presente atto dattiloscrit-

to da persona di mia fiducia ed in parte scritto da me in una

pagina intera e quanto ne occorrerà della seconda di un foglio



e da me letto al Comparsente, che lo ha approvato e sottoscritto con me.

*Felice Besti*

*Mons. Deppis-rotari*

