

**SOCIETA' SPORTIVA DILETTANTISTICA
GOLF CLUB DEL CERVINO SPA**

RELAZIONE - PARERE

RELAZIONE – PARERE

Il sottoscritto IMPERIAL dott. Pierpaolo, nato ad Aosta il 7 giugno 1967, codice fiscale MPRPPL67H07A326U, Dottore Commercialista iscritto all'ordine di Aosta con Studio in Aosta, Piazza della Repubblica n. 7, Revisore Legale ai sensi del D.Lgs. 27 gennaio 1992, n. 88 e del D.p.r. 20 novembre 1992, n. 474 nominato con Decreto Ministeriale del 12 aprile 1995 in G.U. n. 31bis del 21 aprile 1995, è stato incaricato dalla società "SOCIETA' SPORTIVA DILETTANTISTICA GOLF CLUB DEL CERVINO SPA" con sede legale in Valtournenche, Via Circonvallazione n. 18, codice fiscale, partita IVA e Registro Imprese di Aosta 01082040070, Capitale sociale € 152.000,00, avente ad oggetto, senza fini di lucro, l'esercizio e la promozione delle attività sportive dilettantistiche, in particolare della pratica del golf, l'organizzazione e la partecipazione a gare, tornei e simili e la gestione di strutture per finalità sportive, di procedere alla redazione di una perizia di stima del valore dell'intero patrimonio, al fine della determinazione del valore delle azioni del o dei soci recedenti.

* * *

NOTA INTRODUTTIVA

I criteri di determinazione del valore delle azioni del socio recedente sono disciplinati dall'art.2473-ter c.c.; ai sensi del secondo comma del citato articolo, il valore di liquidazione delle azioni è determinato dagli amministratori, sentito il parere del collegio sindacale e del soggetto incaricato della revisione legale dei conti. La determinazione del valore delle azioni in caso di recesso del socio di società per azioni non quotate, è demandata dunque agli amministratori i quali «[...] tenuto conto della consistenza patrimoniale della società e delle sue prospettive reddituali, nonché dell'eventuale valore di mercato delle azioni» portano a conoscenza del socio

del quantum da liquidargli. La previsione normativa prevede inoltre di tener conto anche dell'eventuale valore di mercato delle azioni, ovvero il "prezzo" che rappresenta l'incontro della domanda e dell'offerta di titoli, e che sarà un valore opinabile in quanto circoscritto alla singola operazione e risentirà della posizione e forza contrattuale delle parti e dei loro specifici interessi in quella data circostanza, anziché essere la conclusione di una ampia ed impersonale negoziazione tra acquirenti e venditori.

Per determinare il "valore economico" dell'intero complesso aziendale in funzionamento e dunque il valore corrente delle azioni, gli amministratori sono tenuti ad adottare metodi di valutazione che consentano di attribuire un valore alla consistenza patrimoniale della società, alle sue prospettive reddituali ed all'eventuale valore di mercato delle azioni.

La valorizzazione della partecipazione avviene in proporzione della partecipazione che il socio recedente possiede nella società e quindi nel patrimonio sociale; data la diretta proporzionalità tra valore del patrimonio sociale e valore della partecipazione, a differenza di quanto avviene nel caso di cessione di partecipazioni, non si dovrebbe tener conto di premi di maggioranza o sconti di minoranza, né tanto meno di eventuali diritti particolari del socio potranno influenzare il valore della partecipazione che lo stesso ha nella società. Secondo tale orientamento dottrinario, la valutazione, ai fini del recesso, non dovrebbe, pertanto, essere influenzata dall'ipotesi in cui dalla partecipazione derivi un controllo della società, ed allora al suo normale valore non dovrà essere sommato il cd. "premio di maggioranza"; dunque, anche nel caso di una partecipazione minoritaria, non dovrebbe essere effettuato lo "sconto di minoranza" [Cfr. Organismo italiano di Valutazione, Principi Italiani di Valutazione].

Se esiste ed è attendibile il valore di mercato delle azioni, dovrà procedersi con una media aritmetica ponderata di quest' ultimo con il risultato ottenuto dall'applicazione del metodo misto con stima autonoma dell'avviamento.

È inoltre possibile, nei limiti stabiliti dall'art. 2437, co. 4, c.c., prevedere criteri di determinazione del valore di liquidazione diversi da quelli legali di cui ai commi secondo e terzo del citato articolo attraverso l'indicazione degli elementi dell'attivo e del passivo che possono essere rettificati rispetto ai valori risultanti dal bilancio, nonché altri elementi suscettibili di valutazione patrimoniale che possano essere tenuti in considerazione [Cfr. Il recesso del socio nelle società di persone e nelle società di capitale - Commissione di diritto societario - Odec Roma (a cura di) R. Fidanza – O.Tagliaferro, gennaio 2012]

Si precisa che per valore economico o valore del capitale economico si intende il valore intrinseco, ossia il valore che, in normali condizioni, può essere attribuito al bene oggetto di stima, prescindendo dalle caratteristiche delle parti interessate alla negoziazione, dalla forza contrattuale che esse esprimono, dagli specifici interessi perseguiti e da eventuali negoziazioni fra le stesse intervenute.

Tale valore potrebbe pertanto differire sia dal “valore soggettivo” che dal “prezzo”, laddove il primo rappresenta un valore calcolato nella prospettiva dell'utilità derivante dall'acquisizione per una specifica parte, mentre il secondo riflette, oltre che considerazioni legate a fattori soggettivi delle parti in causa, fenomeni di carattere contingente legati allo stato della domanda e dell'offerta della specifica attività commerciale.

* * *

PROFILO DELL'IMPRESA

La società si è costituita in data 11 maggio 2005 con atto a rogito Notaio Carlo

Alberto Maroz e risulta iscritta presso il Registro delle Imprese di Aosta con il codice fiscale 01082040070 ed al Repertorio Economico Amministrativo al numero 66091. La sede sociale è nel Comune di Valtournenche e non risultano sedi secondarie né unità locali.

Il capitale sociale è pari ad Euro 152.00,00 interamente versato e suddiviso in n. 1.000 azioni di cui 200 postergate nelle perdite.

La durata è fissata al 31 dicembre 2050.

L'Amministrazione della Società è delegata ad un Consiglio di Amministrazione, composto da sei membri nelle persone dei Sigg. Maquignaz Federico, Presidente, Zanetti Matteo, Vice-Presidente, e Cravetto Mario, Henriod Marco Livio, Maquignaz Luciano Giuseppe e Tassini Andrea Romano, nominato fino all'approvazione del terzo Bilancio d'esercizio successivo al 31 dicembre 2016.

La Società ha nominato un collegio sindacale, incaricato anche della revisione legale dei conti, composto da tre componenti effettivi e da due supplenti; l'organo di controllo scade con l'approvazione del terzo Bilancio d'esercizio successivo al 31 dicembre 2017.

* * *

SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

Premesso che l'art. 2473ter c.c. non fa riferimento né al bilancio d'esercizio né ad una situazione patrimoniale contabile, la data di riferimento della presente valutazione è il 1° gennaio 2019 sulla base del Bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2018 e recentemente approvato. Le assunzioni effettuate nel prosieguo del lavoro, così come l'utilizzo di parametri e grandezze di riferimento, sono state quindi rapportate alla data sopra indicata.

Per l'espletamento dell'incarico il sottoscritto ha operato:

- a) nel rispetto dell'etica professionale;
 - b) con indipendenza rispetto al mandato ricevuto;
 - c) ricercando ed acquisendo gli elementi informativi con oggettività, criterio adottato anche nelle successive elaborazioni e nella trasmissione dei risultati, distinguendo i dati di fatto dalle interpretazioni e dai giudizi personali;
- addivenendo, con diligenza nello svolgimento delle diverse fasi del processo valutativo, alla stima in base ai criteri di seguito descritti e giungendo alle conclusioni illustrate nella presente perizia.

La valutazione è stata effettuata utilizzando i seguenti documenti:

- bilancio d'esercizio comprensivo di stato patrimoniale, conto economico e nota integrativa al 31.12.2018, approvato dall'assemblea ordinaria dei soci in data 10 maggio 2019, con relativi dettagli e partitari.
- sono stati utilizzati inoltre documenti e informazioni, di provenienza interna ed esterna, necessari alla valutazione del complesso aziendale.

Le informazioni delle quali si dispone sono state giudicate sufficienti ad esprimere il giudizio con l'attendibilità richiesta dalla peculiare tipologia di incarico.

* * *

IPOTESI E LIMITI DELL'INCARICO

La valutazione è stata sviluppata sulla base delle ipotesi e limitazioni di seguito riportate:

- l'incarico non prevede lo svolgimento di procedure di revisione contabile e i dati ottenuti sono stati oggetto di riscontro laddove questo è stato ritenuto necessario;
- l'incarico non prevede lo svolgimento di verifiche e accertamenti circa l'eventuale sussistenza di passività di natura legale, fiscale, contrattuale, previdenziali, connesse a problematiche non riportate nei documenti contabili utilizzati per la valutazione;

- sono state utilizzate informazioni e documenti predisposti dalla società e tali documenti sono stati verificati solo per ragionevolezza. La responsabilità sulla qualità e completezza delle informazioni e dei dati in essi contenuti compete alla Società.

* * *

RESTRIZIONI ALL'USO DELLA PRESENTE RELAZIONE

La presente relazione di valutazione non potrà essere utilizzata per finalità diverse da quelle per le quali è stata redatta senza preventiva autorizzazione scritta.

* * *

I CRITERI DI VALUTAZIONE

Secondo la dizione dell'art. 2555 c.c., l'azienda è il complesso dei beni organizzati dall'imprenditore per l'esercizio d'impresa.

E' cioè un insieme di beni (capitale), di persone (organizzazione) e di operazioni (gestione) e ne consegue che la sua valutazione deve tenere conto di tutti gli elementi sopra indicati.

Tale valutazione deve possedere tre requisiti:

- a) la validità concettuale che esprime la razionalità e la consistenza teorica del metodo;
- b) l'obiettività, il che significa dimostrare le possibilità concrete di applicazione del metodo;
- c) l'equità, ovverosia l'esigenza che il metodo di valutazione sia neutrale rispetto alle parti interessate.

Diversi sono i procedimenti di valutazione elaborati in dottrina e nella pratica da studiosi e tecnici.

Vi sono i metodi basati su formule teoriche di valore dell'azienda al tempo t che

rappresenta, per un investitore, il valore attuale di tutti i flussi di cassa che l'azienda stessa procurerà fra il tempo di riferimento e il tempo di rivendita dell'azienda.

Il metodo finanziario tiene conto dei flussi monetari complessivi disponibili, attualizzando i valori in relazione a tassi d'interesse correnti per investimenti; in genere investimenti in titoli di Stato.

Altra fattispecie di valutazione è quella dei cosiddetti metodi reddituali che comporta - per il metodo reddituale puro - l'attualizzazione, ad un fissato tasso d'interesse, del reddito medio futuro atteso, prodotto dall'azienda.

L'espressione matematica di tale metodo - più utilizzato nella pratica - è la seguente per redditi di durata indefinita:

$$W = R/i$$

dove:

W rappresenta il valore dell'azienda

R rappresenta il reddito medio prospettico

i rappresenta il tasso di attualizzazione

Se, per converso, si presume un flusso reddituale di durata definita (pari a n anni) la formula si trasforma in

$$W = R a_{n i}$$

Altro metodo di valutazione è quello patrimoniale, sia puro che complesso.

Il primo ha la necessità della presenza di un'adeguata base contabile di partenza; tale situazione viene rettificata con la revisione degli elementi attivi e passivi, con la riesposizione dei valori non monetari secondo il valore corrente (stimato o desunto dal mercato), con l'eventuale attualizzazione dei crediti e dei debiti e quindi con la determinazione del patrimonio netto rettificato, il tutto secondo la formula

$$W = K$$

dove:

W valore stimato dell'azienda

K valore del patrimonio netto rettificato

Tale metodo - patrimoniale puro - non tiene però conto degli elementi patrimoniali immateriali non contabilizzati, compreso quel fondamentale elemento costituito dall'avviamento; ecco quindi la necessità di calcolare metodi patrimoniali complessi e metodi patrimoniali-reddituali.

Il metodo patrimoniale complesso somma al valore K i valori dei beni immateriali non contabilizzati e di cui si parlerà appresso; il metodo patrimoniale-reddituale costituisce una mediazione tra gli aspetti patrimoniali e gli aspetti reddituali ai fini della determinazione del valore dell'azienda.

Quest'ultimo metodo permette di visualizzare un valore di avviamento, sia positivo che negativo: il tutto richiede da parte del perito un atteggiamento improntato alla massima cautela e saggezza.

* * *

Alla luce degli elementi contabili forniti e considerati gli scopi e le finalità della presente relazione-parere, il sottoscritto ritiene corretto oltre che prudenziale procedere alla valutazione con il metodo patrimoniale complesso, ovvero:

$$W = K + Val. Imm.$$

dove:

- W valore dell'azienda
- K valore del patrimonio netto rettificato
- Val. Imm. valore dei beni immateriali non contabilizzati ricomprensive, tra gli altri:
 - la presenza sul territorio dell'azienda,

- l'avviamento,
- e tutti quei valori idealmente trasferibili a terzi e/o che sono all'origine di costi con utilità futura differita nel tempo.

Il metodo patrimoniale risulta sicuramente quello più idoneo nella fattispecie concreta in considerazione del fatto che la stima dei flussi reddituali non pare, stante la particolare natura della Società e l'attività svolta che non garantiscono alcuna resa commerciale, idonea all'obiettivo della presente relazione. A questo deve essere affiancata, previa valutazione, l'influenza della disponibilità di una struttura già esistente la cui riattivazione ex-novo comporterebbe costi significativi.

* * *

LA SITUAZIONE PATRIMONIALE DI RIFERIMENTO

Alla data del 31 dicembre 2018 lo stato patrimoniale della società evidenzia i saldi delle classi di stato patrimoniale riportati nella tabella successiva.

Attivo

Immobilizzazioni immateriali	202.600
Immobilizzazioni materiali	6.553
Immobilizzazioni finanziarie	600
Rimanenze	1.951
Crediti	30.436
Disponibilità liquide	309
Ratei e risconti	1.537
TOTALE ATTIVITA'	243.986

* * *

Passivo

Patrimonio netto	104.124
------------------	---------

Fondi rischi	0
Trattamento di fine rapporto	0
Debiti	139.862
Ratei e risconti	0
TOTALE PASSIVITA'	243.986

Il perito ha valutato quali elementi attivi e passivi sono da prendere in considerazione e ha analizzato le singole voci che compongono la situazione contabile al fine di accertarne, ove possibile ed economico ai fini della presente relazione, la reale consistenza.

* * *

LA SITUAZIONE PATRIMONIALE RETTIFICATA

Il procedimento di rettifica dei valori ha portato alle seguenti valutazioni sulle poste attive e passive contabilizzate al 31 dicembre 2018:

ATTIVITA'

Immobilizzazioni immateriali: valore contabile	202.600
--	---------

La posta è interamente rappresentata dagli interventi di realizzazione, o meglio, di sistemazione del campo da golf, eseguiti fra gli anni 2005 e 2008 per complessivi euro 291.574,66, al netto dei contributi in c/capitale, a cui si aggiungono la realizzazione dei ponti pedonali nel 2009, per 24.480 euro, e i lavori di sistemazione del passaggio torrente nel 2012 per euro 7.441,21. Il costo complessivo degli interventi si attesta pertanto in complessivi euro 323.495,87, sempre al netto dei contributi in conto capitale; il valore complessivo dell'investimento è quindi sensibilmente superiore alla cifra indicata: in funzione dell'obiettivo della presente relazione e stante la non rilevanza del suddetto valore ai fini della presente, anche per quanto in seguito dettagliato, anche per economicità di gestione vista, lo

scrivente non ha ritenuto necessario ricostruire l'importo complessivo dell'investimento effettuato, essendo sufficiente l'importo netto rimasto a carico della Società. Tale importo è in fase di ammortamento su una durata di 29 anni in quanto l'entrata in funzione è avvenuta nel 2008 a fronte di una locazione di anni sedici, rinnovabili per uguale periodo, con decorrenza 2005.

Dall'analisi del contratto di locazione dei terreni attualmente in essere, scrittura privata autenticata Notaio Saia di Aosta il 19 luglio 2004, è più precisamente degli articoli 11, 12 e 14, si evince che l'affittuario è stato sicuramente autorizzato all'esecuzione dei lavori, mentre si pone il dubbio se i suddetti accordi contengono la deroga alla norma codicistica prevista all'art. 1592 c.c (che prevede in caso di consenso del locatore l'obbligo dello stesso a corrispondere il minore tra l'importo della spesa e il valore del risultato utile al tempo della riconsegna), escludendo qualsiasi compenso per i lavori effettuati dal locatario, anche alla luce della chiara disposizione dell'art. 14 del contratto che prevede che tutti gli oneri di manutenzione straordinaria sono a carico del conduttore.

Nonostante i dubbi, si ritiene che nessuna somma possa essere richiesta ai proprietari, e conseguentemente iscritta quale credito, per motivi prudenziali anche connessi all'interpretazione della volontà delle parti. E' tuttavia possibile, nel caso di riconsegna del bene, la sussistenza di migliorie, nel caso di utilizzo agricolo, connesse alla sistemazione a prato di terreni prima del tutto inutilizzabili seppure al momento ritenuti di valore non particolarmente rilevante; più remota, seppure immaginabile più significativa, invece, la valutazione di un diritto di credito qualora i terreni vengano nuovamente utilizzati come campo da golf. La norma codicistica però richiede, nel caso di migliorie, la valutazione "del risultato utile al tempo della riconsegna", dando per scontato che sia inferiore al valore dell'investimento del

conduttore, anche per quanto dettagliato nel presente parere. Ora, tale valore potrebbe essere valutato analogamente alla quantificazione del potenziale avviamento a cui si rinvia. Tale importo, tuttavia, in base alle considerazioni appena effettuate, sarebbe caratterizzato da un elevato rischio di infruttuosità che richiederebbe comunque una sua svalutazione integrale, oltre allo stanziamento delle relative spese legali, conseguenti alla probabile contestazione della richiesta da parte dei proprietari dei terreni.

Pertanto, data la natura di costi capitalizzati e di diritti non trasferibili a terzi, e non considerando iscrivibili diritti di credito esigibili, il valore di tali appostazioni contabili viene azzerato.

Immobilizzazioni immateriali: valore rettificato **zero**

* * *

Immobilizzazioni materiali: valore contabile 6.553

Il dettaglio delle immobilizzazioni materiali è di seguito rappresentato:

Descrizione	Costo storico	Ammortamenti	Residuo
Costruzioni leggere	2.500	1.375	1.125
Attrezzature	189.484	185.511	3.973
Mobili	4.164	2.749	1.415
Macchine elettroniche	3.505	3.465	40
Automezzi	8.004	8.004	0
Altri	277	277	0
TOTALE	207.934	201.381	6.553

Il criterio più utilizzato per la valutazione dei beni materiali fa riferimento a valori di realizzo, inteso come “il valore obiettivo che il mercato è disposto a sborsare per procurarselo o, in mancanza, del costo che anche altri soggetti, nelle stesse

condizioni, sarebbero disposti a sopportare per procurarselo” (Guatri ed Olivieri), escludendo pertanto l’effetto di future sinergie.

Occorre pertanto distinguere fra beni che hanno valore di mercato e beni che non hanno un valore di mercato:

- i primi, sono stimati in base al prezzo corrente vigente sul mercato, tenuto conto del loro stato d’uso;
- gli altri beni vanno invece valutati in base al costo di ricostruzione o, quando non possibile al costo di sostituzione. Il costo “a nuovo” ottenuto con i sopra accennati criteri deve essere congruamente diminuito sia a causa del deperimento fisico sia per gli altri motivi di inferiorità della vecchia immobilizzazione rispetto a quella nuova (es. obsolescenza).

Ciò teoricamente premesso, il perito ha proceduto alla verifica dell’esistenza dei beni; non è invece stato possibile, per mancanza della relativa documentazione, il riscontro documentale volto alla verifica del titolo di proprietà. Tuttavia, in considerazione dell’evidenza dei suddetti beni nel registro cespiti della società, i cui valori trovano corrispondenza nei dati contabili, e vista anche la verifica dell’esistenza degli stessi, si ritiene altamente verosimile che i beni siano assolutamente di proprietà della Società stessa.

Verifica dell’esistenza dei beni

L’attività è stata posta in essere mirando ad una generale verifica, anche mediante rilevazione fotografica, della presenza dei beni e della conformità dell’inventariazione risultante dal registro beni ammortizzabili della Società.

La verifica ha interessato la totalità di quei beni che presentavano ridotta numerosità e/o importo unitario rilevante e un campione significativo di quei beni di più modesto valore unitario o costituenti componenti inserite in beni complessi.

Le selezioni effettuate consentono di affermare che i beni erano presenti, conformi all'inventariazione e in buono stato di conservazione, tenuto conto dell'uso e della vetustà.

Ovviamente, i beni non rilevati non sono stati oggetto di quantificazione; si tratta comunque di pochi casi assolutamente non significativi.

Costruzioni leggere

Le costruzioni leggere sono rappresentate dal dehor per il quale si ritiene che l'eventuale valore residuo sia ampiamente superato, stante anche la non significatività del valore in esame, dagli eventuali costi di smaltimento.

Attrezzature

Stante la natura molto eterogenea dei beni indicati, ne è conseguita l'applicazione di metodi di valutazione differenti per categorie omogenee.

CRITERIO A)

Si è proceduto all'individuazione di un criterio di stima del costo di riproduzione degli stessi, abbattendo poi il valore così ottenuto per tenere conto del deperimento intervenuto. Tale metodologia consente di pervenire ad una stima dell'odierno valore dei cespiti coerente rispetto alle finalità sottostanti al presente elaborato.

La scelta del costo di ricostruzione esclude quella del prezzo di mercato o del costo di sostituzione, come criteri alternativi per la determinazione del valore a nuovo dei cespiti. Ciò è dovuto, per il prezzo di mercato, dalle difficoltà ad individuare un corretto valore di mercato e dalla necessità di evitare una valutazione prossima a quella di un'ipotesi liquidatoria, ritenuta non conciliabile con le finalità del presente elaborato. L'esclusione del costo di sostituzione è invece da ascrivere alla adeguatezza dei beni, ancorché non acquistati in epoca recentissima.

La metodologia concretamente adottata si articola in due passaggi:

1) attualizzazione dei costi storici;

2) determinazione del deperimento.

Per l'attualizzazione dei costi storici, sono stati considerati coefficienti di rivalutazione Istat come di seguito dettagliati:

<i>Anno</i>	<i>Indice</i>
2005	1,198
2007	1,155
2008	1,119
2009	1,110
2010	1,093
2011	1,065
2012	1,034
2013	1,022
2015	1,021

Per la determinazione del deperimento fisico, si è invece optato per una percentuale fissa, determinata anche in considerazione dell'anzianità dei beni e del fatto che, valutata la qualità realizzativa dei beni, tutti di primarie industrie, il degrado economico non può superare comunque un certo ammontare stabilito nella fattispecie concreta nella misura dell'80%, elevato all'85% e 90% per i beni di ridotto ammontare che, si ritiene, subiscano un maggiore deprezzamento.

Il valore dei beni viene pertanto determinato come segue:

$$\text{costo storico di acquisto} \times \text{coefficiente di rivalutazione} = \text{costo di ricostruzione}$$

$$\text{valore di ricostruzione} \times \text{coefficiente di degrado} = \text{valore attuale}$$

CRITERIO H)

Tale criterio è stato adottato per i beni di modesto costo storico, non superiore ai

mille euro, ed ha comporto una valutazione a valore unitario di € 50,00.

Una loro valutazione con il criterio del costo di sostituzione o di ricostruzione ridotto per deperimento fisico avrebbe comunque determinato differenze del tutto trascurabili ai fini della presente perizia.

CRITERIO Z)

Criterio adottato per i beni di ridotto valore unitario (inferiore ai 200euro) oppure ritenuti privi di qualsiasi possibilità di realizzo il cui valore viene conseguentemente considerato insussistente.

Il criterio applicato e il valore attribuito ad ogni singolo bene sono indicati in calce alla presente relazione in apposito allegato, da cui emerge un valore complessivamente attribuibile ai beni in oggetto di euro 33.970,00.

Mobili e macchine elettroniche

In considerazione del modesto valore complessivo e della vetustà non si ritiene corretto assumere alcun valore.

Automezzi

Si è applicato lo stesso criterio sub A) descritto per le attrezzature da cui deriva un valore di 1.780 euro

Le valutazioni sopra descritte possono quindi essere sintetizzate nella tabella seguente:

Descrizione	Importo
Costruzioni leggere	0
Attrezzature	33.970
Mobili	0
Macchine elettroniche	0
Automezzi	1.780

TOTALE	35.750
--------	--------

Immobilizzazioni materiali: valore rettificato	35.000
---	---------------

* * *

Rimanenze: valore contabile	1.951
-----------------------------	-------

Si tratta di una grandezza rappresentante normali giacenze per l'attività ordinaria che non hanno alcun rilievo ai fini del presente lavoro.

Rimanenze: valore rettificato	zero
--------------------------------------	-------------

* * *

Crediti: valore contabile	30.436
---------------------------	--------

Trattasi dei seguenti crediti:

Crediti v/clienti	23.370
-------------------	--------

Crediti per imposte	5.980
---------------------	-------

Crediti verso altri	329
---------------------	-----

Crediti tributari	757
-------------------	-----

Totale	30.436
--------	--------

Nel dettaglio:

- a) i crediti verso clienti sono dettagliati in apposito allegato. L'analisi degli stessi potrebbe far emergere un potenziale rischio su tre crediti risalenti ad oltre dodici mesi per complessivi 2.500 euro che, stante la ridotta significatività, vengono comunque confermati;
- b) il credito per imposte viene confermato in quanto desunto dall'ultima dichiarazione regolarmente presentata;
- c) gli altri crediti vengono confermati in quanto già riscossi;
- d) il credito iva viene confermato in quanto desunto dalla relativa dichiarazione

regolarmente presentata.

Credit: valore rettificato **30.436**

* * *

Disponibilità liquide: valore contabile 309

In dettaglio è possibile distinguere tra denaro contante per 297,84 euro e saldo attivo di c/c bancario intrattenuto con la Unicredit SpA n. 40336779 per euro 10,87 e che trova corrispondenza nel saldo dell'estratto conto i pari data: la posta non richiede osservazioni e/o rettifiche.

Disponibilità liquide: valore confermato **309**

* * *

Ratei e risconti: valore contabile 83

La posta si riferisce a partite liquide non trasferibili.

Ratei e risconti: valore rettificato **zero**

* * *

PASSIVITA'

Debiti: valore contabile: 139.862

La posta si suddivide come infra indicato:

Debiti verso soci per finanziamenti 3.229

Debiti verso banche 13.928

Debiti verso fornitori 102.180

Debiti tributari 441

Debiti verso istituti previdenziali 0

Altri debiti 20.084

Totale 139.862

Debiti verso soci per finanziamenti

Trattasi di finanziamento infruttifero che viene confermato nell'importo nominale indicato in bilancio.

Debiti verso banche

I debiti verso banche sono costituiti dal saldo di competenza alla data del 31 dicembre 2018 del conto corrente aperto presso la Banca di credito cooperativo Valdostana n. 180191845 che viene pertanto confermato.

Debiti verso fornitori

I debiti verso fornitori vengono confermati anche a fronte dell'assenza di rilievi al riguardo nella relazione al Bilancio 2018 da parte del collegio sindacale incaricato della revisione legale.

Debiti tributari

La posta si riferisce al debito per ritenute d'acconto e viene confermato.

Il debito tributario residuo connesso all'accertamento sull'annualità 2013 è contabilizzato negli altri debiti.

Non si è proceduto a verifiche sull'eventuale esistenza di ulteriori carichi fiscali stante l'assenza di rilievi al riguardo nella relazione al Bilancio 2018 da parte del collegio sindacale incaricato della revisione legale.

Altri debiti

Il valore nominale indicato viene confermato.

Debiti: valore confermato

139.862

* * *

DEI BENI IMMATERIALI

Come detto in precedenza il criterio di valutazione adottato dallo scrivente è il metodo patrimoniale complesso, dove ai valori del patrimonio netto rettificato è sommato l'importo dei beni immateriali non contabilizzato che, nel caso concreto

può essere individuato nell'avviamento, inteso come maggiore attitudine dell'azienda di produrre ricavi rispetto al caso di installazione iniziale.

La differenza tra l'acquisto di una struttura già esistente e la costruzione ex-novo di un campo di golf che deve ovviamente essere oggetto di specifica valutazione. Il criterio adottabile non può che essere ricercato nel minore tra il costo sostenuto dall'azienda per l'impianto dell'attuale struttura e quello da sostenere nel caso di costruzione di una nuova simile all'esistente. In entrambi i casi occorre altresì considerare che i terreni sui cui insiste l'impianto sportivo sono a disposizione della Società in forza di un contratto di affitto di durata temporale limitata, di un comodato verbale per alcune porzioni da parte dell'Associazione Golf Club Cervino, oltre ad un ulteriore comodato con scadenza al 31 maggio 2025 per la Club House da parte del Comune di Valtournenche.

Premesso quanto sopra, il perito non ritiene indubbio come i costi sostenuti dalla Società siano d'importo sicuramente inferiore a quelli preventivabili in caso di costruzione ex-novo della struttura, il cui valore comunque non rileverebbe anche per le ulteriori considerazioni di cui diremo in seguito.

Del contratto di locazione

L'analisi del contratto di locazione dei terreni attualmente in essere già citato in precedenza stabilisce che la locazione degli stessi (articolo 1) ha durata di anni sedici e scade il 31 dicembre 2020. I patti prevedono che il suddetto è rinnovabile per altri sedici anni senza indicare alcuna formalità che è invece prescritta, nel caso di recesso, sempre possibile, da parte dell'affittuario con preavviso da comunicarsi "almeno un anno prima della scadenza dell'annata agraria". Quest'ultima disposizione è evidentemente una proposizione dell'identica norma sui contratti agrari (art. 5, Legge 203/1982). La stessa norma, all'art. 39, prevede che l'annata

agraria inizia l'11 novembre di ogni anno.

Pertanto, la disdetta del conduttore avrà efficacia al 10 novembre di ogni anno se comunicata almeno un anno prima.

Resta però da interpretare quando diviene efficace la proroga del contratto se alla scadenza originaria del 31 dicembre 2020 oppure al 10 novembre 2020, termina dell'annata agraria o se trova applicazione il termine di preavviso di un anno, quest'ultimo opererebbe fra l'altro anche qualora si ritenesse applicabile l'art.28, della Legge 392/78. In ogni caso, pare che il termine più prudentiale sia individuabile nel 10 novembre 2019.

Ai fini del presente parere è però dato di fatto che alla data di riferimento, ma anche alla data di sottoscrizione dello stesso, non vi è alcuna conferma sul rinnovo per cui il contratto di locazione al momento scade il 31 dicembre 2020.

In tale contesto di incertezza, non è pertanto possibile valutare alcun elemento immateriale in quanto l'eventuale mancata proroga del contratto di locazione impatterebbe significativamente, e purtroppo negativamente, sulla continuità aziendale.

Diversamente, qualora si abbia certezza della proroga della locazione per gli ulteriori sedici anni, dando per scontato il mantenimento del comodato degli ulteriori beni, potrebbe quantificarsi un valore a titolo di avviamento correlato ai costi per la sistemazione del campo da golf, nell'importo sostenibile dalla Società anche in considerazione della sua particolare natura priva di scopo di lucro.

La natura della Società e, soprattutto, lo scopo per la quale è stata costituita, vale a dire incrementare l'offerta turistica della località alpina per i mesi estivi, attribuisce però un secondo potenziale valore intrinseco alla Società nei confronti soprattutto del tessuto imprenditoriale della zona e, seppure non considerato rilevante, anche nei

confronti di appassionati dello sport del golf. Il tutto rafforzato da flussi finanziari non eccessivamente negativi. Si tratta però di una valutazione priva di fondamenti tecnici desumibili dai dati societari ma dipendenti da valutazioni, tecniche o personali, esterne e quindi non valutabili patrimonialmente.

* * *

SINTESI DELLA SITUAZIONE PATRIMONIALE RETTIFICATA

Il risultato che discende dalle considerazioni e dai valori patrimoniali ed economici rettificati di cui alla presente è così rappresentato:

Attivo

Immobilizzazioni immateriali	0
Immobilizzazioni materiali	35.000
Immobilizzazioni finanziarie	0
Rimanenze	0
Crediti	30.436
Disponibilità liquide	309
Ratei e risconti	0
TOTALE ATTIVITA'	65.745

* * *

Passivo

Fondi rischi	0
Trattamento di fine rapporto	0
Debiti	139.862
Ratei e risconti	0
TOTALE PASSIVITA'	139.862
Patrimonio netto rettificato	-74.117

TOTALE A PAREGGIO

65.745

* * *

DEL VALORE DI MERCATO

Il perito è a conoscenza di due prezzi di mercato manifestatasi nei vari anni delle azioni della Società:

a) un valore di 95,00 ad azione, a seguito di una vendita all'incanto di n. 2 azioni in data 7 maggio 2015.

b) l'assenza di un prezzo di vendita a seguito della recente asta pubblica per la cessione delle azioni, postergate nelle perdite, di proprietà del Comune di Valtournenche, andata deserta.

Richiamando le osservazioni effettuate relativamente all'incertezza sulla proroga del contratto di affitto, lo scrivente ritiene che la mancata evidenziazione di un corrispettivo per le azioni rifletta, al momento, la reale situazione societaria in coerenza con le considerazioni contenute nel presente parere.

La valutazione sub a) potrebbe divenire un potenziale parametro – esclusivamente ai fini del recesso stante l'intrasferibilità della partecipazione ex art. 7 dello Statuto Sociale - solamente qualora la rilevante incertezza sulla disponibilità dei beni fondamentali per la prosecuzione dell'attività sociale verrà meno ovviamente in senso positivo, oppure qualora si proceda ad una valutazione "atecnica" della partecipazione come sopra dettagliato in conclusione delle considerazioni sull'avviamento.

* * *

CONCLUSIONI DELLA RELAZIONE-PARERE

Il sottoscritto perito,

- sulla scorta delle considerazioni di cui al testo della presente;-

- tenuto conto che successivamente alla data del 1° gennaio 2019 non risulta che si siano verificati ai fini valutativi fatti di rilievo, come attestatomi dal Presidente con dichiarazione allegata alla presente perizia;-
- determinato il valore negativo del capitale netto rettificato dell'azienda in euro 74.117,00;-

attribuisce alle singole azioni un valore pari a zero (0,00).

Tuttavia, la particolare natura della Società e, soprattutto, lo scopo dell'incremento dell'offerta turistica della località per la quale è stata costituita, conferiscono alla stessa un potenziale valore intrinseco, per cui *viene ritenuta possibile una quantificazione di un valore simbolico fino ad un massimo di novantacinque (95,00) euro ad azione.*

* * *

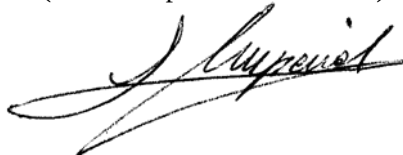
Con quanto sopra esposto il sottoscritto ritiene di aver assolto l'incarico affidatogli in ottemperanza ai principi della tecnica professionale

La presente relazione-parere si compone di numero ventiquattro pagine, del dettaglio attrezzature (Allegato A) e del dettaglio clienti (Allegato B).

Aosta, lì 11 giugno 2019.

Il Perito

(Dott. Pierpaolo IMPERIAL)



ALLEGATO A

	Descrizione	Produttore	Fattura acquisto				VERIFICA FISICA		VALUTAZIONE				
			Fornitore	N.	Anno	Importo	Modo	CE	CRITERIO	INDICE	Valore	COEFF	IMPORTO
1	Trattore 70cv				2005	4.500,00	No	S	A	1,198	5.391,00	80%	1.080,00
2	Trattore Terna 50cv				2005	9.500,00	Foto	S	A	1,198	11.381,00	80%	2.280,00
3	Trattorino con piatto e sollevamento	Deere			2005	8.500,00	Foto	S	A	1,198	10.183,00	80%	2.040,00
4	Tosaerba tripla John Deere 2653	Deere			2005	11.000,00	No	S	A	1,198	13.178,00	80%	2.640,00
5	Singola da gress John Deere 220	Deere			2005	3.500,00	Foto	S	A	1,198	4.193,00	80%	840,00
6	Singola da gress John Deere 200	Deere			2005	3.000,00	Foto	S	A	1,198	3.594,00	80%	720,00
7	Bucatrice Toro da green	Toro			2005	7.000,00	Foto	S	A	1,198	8.386,00	80%	1.680,00
8	Quintupla tranata Toro	Toro			2005	4.500,00	Foto	S	A	1,198	5.391,00	80%	1.080,00
9	Tosaerba triple trainate				2005	2.500,00	No	S	A	1,198	2.995,00	85%	450,00
10	Motogeneratore				2005	1.200,00	Foto	S	A	1,198	1.437,60	90%	140,00
11	Benna attacco 3 punti				2005	300,00	Foto	S	H	1,198			50,00
12	Trincia Caroni 150	Caroni			2005	1.000,00	Foto	S	A	1,198	1.198,00	90%	120,00
13	Verticut da green				2005	1.200,00	Foto	S	A	1,198	1.437,60	90%	140,00
14	Botte 300lt				2005	500,00	Foto	S	H	1,198			50,00
15	Botte trainata 40lt				2005	500,00	No	S	H	1,198			50,00
16	Botte idrosemina				2005	2.200,00	Foto	S	A	1,198	2.635,60	85%	400,00
17	Tosaerba Flymo				2005	400,00	Foto	S	H	1,198			50,00
18	Reti Keyston				2005	300,00	Foto	S	H	1,198			50,00
19	Spandiconcime portato				2005	400,00	Foto	S	H	1,198			50,00
20	Spandiconcime Green				2005	300,00	Foto	S	H	1,198			50,00
21	Spandisabbia Green				2005	300,00	Foto	S	H	1,198			50,00
22	Seminatrice da pista				2005	3.000,00	Foto	S	A	1,198	3.594,00	80%	720,00
23	Rullo semovente Green				2005	2.000,00	Foto	S	A	1,198	2.396,00	80%	480,00
24	Decespugliatore				2005	300,00	No	S	H	1,198			50,00
25	Carro 150x260				2005	300,00	No	S	H	1,198			50,00
26	Tosaerba				2007	600,00	Foto	S	H	1,155			50,00
27	Soandiconcime GT150				2007	750,00	No	S	H	1,155			50,00
28	John Deere Gator TX	Deere			2007	8.500,00	Foto	S	A	1,155	9.817,50	80%	1.960,00
29	Rimorchio trasporto singola				2007	600,00	Foto	S	H	1,155			50,00
30	Decespugliatore Stihl FR450	Stihl			2007	664,17	Foto	S	H	1,155			50,00
31	Macchina da bunker JD1200A				2008	5.000,00	Foto	S	A	1,119	5.595,00	80%	1.120,00
32	Arieggiatore John Deere	Deere			2009	1.000,00	Foto	S	A	1,110	1.110,00	90%	110,00
33	Spandisabbia a doppio disco				2009	9.200,00	Foto	S	A	1,110	10.212,00	80%	2.040,00
34	Tosaerba John Deere 2500 diesel	Deere			2009	10.700,00	Foto	S	A	1,110	11.877,00	80%	2.380,00
35	Hole information board 18				2009	7.632,00	Foto	S	Z	1,110			-
36	Targa sponsor				2009	756,00	Assente			1,110			-

	Descrizione	Produttore	Fattura acquisto				VERIFICA FISICA		VALUTAZIONE				
			Fornitore	N.	Anno	Importo	Modo	CE	CRITERIO	INDICE	Valore	COEFF	IMPORTO
37	Console con palo in legno 18 pexxi				2009	4.716,00	Foto	S	Z	1,110			-
38	Pulisci scarpe elettrico				2009	1.230,00	Foto	S	A	1,110	1.365,30	90%	140,00
39	n. 72 piastre				2009	1.548,00	Assente	S	Z	1,110			-
40	n. 18 posasceneri in legno				2009	720,00	Assente	S	Z	1,110			-
41	n. 18 asta tournament				2009	675,00	Assente	S	Z	1,110			-
42	n. 18 paletti segnalatori distanza				2009	168,00	Foto	S	Z	1,110			-
43	n. 18 paletti segnalatori				2009	168,00	Foto	S	Z	1,110			-
44	Insegna scuola europea				2009	1.240,90	Assente			1,110			-
45	Cartelli descrizione buche				2009	3.960,00	Foto	S	Z	1,110			-
46	Macchine levazolle				2009	3.077,00	Foto	S	A	1,110	3.415,47	80%	680,00
47	Attrezzatura varia cucina				2010	1.017,25	Assente	S	Z	1,093			-
48	Arieggiatore John Deere D45C	Deere			2010	1.460,42	No	S	A	1,093	1.596,24	90%	160,00
49	Attrezzatura varia cucina				2010	1.224,00	Assente			1,093			-
50	Gazebo				2010	123,33	Foto	S	Z	1,093			-
51	Tavoli resina				2010	173,25	Foto	S	Z	1,093			-
52	n. 10 sedie Idea				2010	58,58	Foto	S	Z	1,093			-
53	n. 3 rulli scanalati in plastica				2010	849,00	No	S	H	1,093			50,00
54	Comando TCA 14588				2011	696,00	Foto	S	Z	1,065			-
55	Matite start				2011	413,18	Assente	S	Z	1,065			-
56	Sedie Amt127				2011	360,00	Assente	S	Z	1,065			-
57	n. 15 carrelli a mano da noleggio				2011	639,90	Foto	S	H	1,065			50,00
58	Trattore John Deere 4600	Deere			2012	7.012,34	Foto	S	A	1,034	7.250,76	80%	1.450,00
59	Tosaerba Jacobsen AR250				2012	584,57	Foto	S	H	1,034			50,00
60	Club car Prec3edent golf 40v				2012	28.167,02	Foto	S	A	1,034	29.124,70	80%	5.820,00
61	Autocarrello Yamaha	Yamaha			2013	1.000,00	No	S	A	1,022	1.022,00	90%	50,00
62	Golf car				2005	2.700,00	Foto	S	A	1,198	3.234,60	80%	650,00
63	Attrezzatura da officina				2005	1.500,00	Foto	S	Z	1,198			-
64	Chiavi varie				2005	500,00	Assente	S	Z	1,198			-
65	Attrezzi manuali				2005	900,00	Assente	S	Z	1,198			-
66	Smerigliatrice, trapani e saldatrice				2005	1.000,00	Foto	S	H	1,198	1.198,00	90%	120,00
67	n. 4 Club car usati				2015	8.000,00	Foto	S	A	1,021	8.168,00	80%	1.630,00
	ATTREZZATURE					189.483,91							33.970,00
	AUTOCARRI				2009	8.004,00	Foto	S	B	1,110	8.884,44	80%	1.780,00

31/12/2018
[SPA] SOCIETA' SPORTIVA DIL. GOLF CLUB

PARTITARIO CLIENTI dal 01/01/18 al 31/12/18

Pag. 1
Importi progressivi all' ultima registrazione

Codice conto	Ragione sociale del cliente o fornitore	Saldo saldo iniziale	Importo dare	Importo avere	Saldo dare	Saldo avere
501.01176	CHALET VALDOTAIN DI MORELLO & C. SNC	800,00	0,00	0,00	800,00	
501.05974	SOC. GRIVOLA SAS DI MAQUIGNAZ AIME'	800,00	0,00	0,00	800,00	
501.08633	CONSORZIO CERVINO TURISMO	0,00	25.240,00	5.240,00	20.000,00	
501.08730	PUNTA MAQUIGNAZ SAS DI JEAN ANTOINE	900,00	0,00	0,00	900,00	
501.11325	LES MYOSOTIS DU MATTERHORN SRL	800,00	800,00	800,00	800,00	
501.13918	ITALIA GOLF & MORE AG	0,00	70,00	0,00	70,00	
Totali:		3.300,00	26.110,00	6.040,00	23.370,00	

Numero clienti stampati...: 6
Ultima pagina.

ALLEGATO B