PERIZIA DI STIMA

del ramo d'azienda di proprietà della società

BARCORE S.r.l. a socio unico

con sede legale in Rodengo Saiano (BS)

via per Castegnato, 6/D

Codice fiscale e numero iscrizione

Registro Imprese di Brescia: 03445070174

Perito: dr. Alberto Bezzetto

INDICE

1. Scopi, limiti, condizioni della relazione di stima	pag. 4
2. Indipendenza del perito	pag. 6
3. Documentazione acquisita e informazioni utilizzate	pag. 6
4. Il ramo oggetto di valutazione	pag. 6
4.1. L'atto originario di acquisto del ramo d'azienda	pag. 7
4.2. I dati storici rilevanti della società Barecore S.r.l.	pag. 8
5. Metodi di valutazione d'azienda	pag. 9
5.1. I criteri valutativi: richiami metodologici	pag. 10
5.1.1. L'approccio patrimoniale	pag. 10
5.1.2. L'approccio basato sui flussi di risultato	pag. 11
5.1.3. Il metodo misto	pag. 11
5.1.4. L'approccio basato su dati comparativi	pag. 11
5.2. Gli elementi di criticità valutativa e il metodo valutativo	pag. 12
6. Stima del valore del ramo d'azienda	pag. 13
6.1. Premesse	pag. 13
6.2. Metodo patrimoniale	pag. 14
6.2.1. Il compendio immobiliare	pag. 14
6.2.2. Beni mobili e mobili registrati	pag. 15
6.2.3. Materiale presente in cava	pag. 17
6.2.4. Contratto di lavoro dipendente	pag. 18
7. Metodo reddituale	pag. 20
8. Conclusioni	pag. 25
 Allegato 1: Elenco documentazione fornita e consultata	 pag. 27

PREMESSA

Il sig. Agosti Ramon, nato a Brescia il 23 marzo 1976, domiciliato in Rodengo Saiano (BS), Via Finilnuovo, n. 5, codice fiscale GST RMN 76C23 B157Z, in qualità di legale rappresentante e amministratore unico della Società

“BARCORE S.R.L. a socio unico”

con sede legale in Rodengo Saiano (BS), via per Castegnato, n. 6/D, codice fiscale e numero iscrizione al Registro Imprese di Brescia 03445070174 e partita iva 03445070174, munito dei necessari poteri, ha incaricato il sottoscritto dr. Alberto Bezzetto, nato a Bovolone (VR), il 08.01.1972, codice fiscale BZZ LRT 72A08 B107N, domiciliato per la carica in Bergamo (BG), Via Piccinini n. 2, iscritto al registro dei Revisori Legali dei Conti al n. 124119 DM 18.12.2001, pubblicato in Gazzetta Ufficiale al numero 4 del 4 gennaio 2002, di effettuare la valutazione del ramo d'azienda corrente in Paderno Franciacorta (BS), Via delle Guardie, snc, avente ad oggetto l'attività di messa a riserva e trattamento dei rifiuti speciali e non pericolosi decadenti.

La Società versa in stato di crisi ed il suo organo gestorio ha ritenuto di accedere al percorso di Composizione Negoziata della Crisi previsto dagli artt. 12 e ss. del Codice della Crisi e dell'Insolvenza.

A riguardo, il 24 ottobre 2024 è stata pubblicata dalla Camera di Commercio di Brescia la richiesta di applicazione di misure protettive del patrimonio e l'accettazione dell'esperto ex art. 18 D.lgs. 14/2019, nonché la dichiarazione di applicazione del regime di sospensione ex art. 20 D.lgs. 14/2019.

Inoltre, con provvedimento depositato in cancelleria il 21 febbraio 2025, il Giudice Delegato ha prorogato la durata delle misure protettive concesse di ulteriori quattro mesi.

A tal fine e per un efficace espletamento dell'incarico affidato allo Scrivente, sono

stati presi i dovuti contatti con il legale rappresentante e con i professionisti che assistono la Società e analizzati i documenti messi a disposizione degli stessi.

1. SCOPI, LIMITI, CONDIZIONI DELLA RELAZIONE DI STIMA

Oggetto dell'incarico conferito è la valutazione del ramo d'azienda come di seguito meglio identificato: "attività di messa a riserva e trattamento dei rifiuti speciali e non pericolosi decadenti".

Procedere alla valutazione di un ramo d'azienda significa attribuire un valore monetario ad una realtà aziendale costituita da un insieme di caratteristiche ed elementi sia qualitativi che quantitativi attraverso la scelta di un'opportuna metodologia valutativa, in quanto il valore economico di un ramo d'azienda rappresenta il valore attribuibile al patrimonio aziendale considerando il ramo d'azienda in funzionamento e tenendo conto della capacità reddituale prospettica dei mezzi impiegati.

La data di riferimento assunta per la presente valutazione è quella del 28 febbraio 2025.

Il presente elaborato peritale è stato redatto per l'esclusiva finalità sopra citata, ovvero la stima del ramo d'azienda, secondo il perimetro individuato e confermato dalla Società stessa e costituisce base di partenza per la procedura ad evidenza pubblica prevista nel più ampio perimetro di ristrutturazione alla base della Composizione Negoziata in essere.

Nessuna responsabilità può essere attribuita allo Scrivente a seguito dell'eventuale utilizzo del presente elaborato per qualsiasi ulteriore altra finalità.

Il Sottoscritto ha dato per assunti la veridicità dei dati aziendali e delle informazioni fornite, tenuto conto che:

- il ramo d'azienda costituisce uno degli asset della procedura di Composizione Negoziata, in essere presso il Tribunale di Brescia;
- la valutazione richiesta non richiede una certificazione assimilabile a quella

rilasciata da un revisore contabile, condotta ai sensi dell'ex art. 2409 ter c.c., ovvero, ad una revisione completa dei dati di bilancio. La revisione contabile non è infatti compatibile con le finalità dell'incarico e con le tempistiche necessarie.

Prima di procedere con la descrizione delle analisi e dei risultati a cui si è pervenuti appare significativo indicare alcune ulteriori limitazioni allo svolgimento dell'incarico, aggiuntive rispetto a quanto sopra puntualizzato.

In particolare:

- tutte le informazioni che costituiscono il supporto quantitativo e qualitativo della valutazione di merito sono state fornite dall'Amministratore Unico di Barecore S.r.l. e dai suoi professionisti di fiducia e presupposte attendibili;
- la valutazione di merito è rigorosamente legata ai dati ed alle informazioni ricevute e per questo riferita e limitata alla data in cui viene compiuta;
- non sono state effettuate verifiche sui titoli di proprietà dei beni, basando la valutazione su quanto risultante dalla documentazione messa a disposizione dalla Società allo Scrivente;
- non sono state effettuate verifiche in merito a gravami, eventuali pesi ipotecari, servitù insistenti sui beni oggetto del ramo d'azienda periziato;
- il contenuto della presente relazione di stima non può in alcun modo essere interpretato come una garanzia sul futuro andamenti dell'azienda considerato che si basa su elementi previsionali;
- il valore attribuito ai beni, poiché finalizzato all'effettuazione di procedure ad evidenza pubblica, costituisce solo la base di partenza di queste ultime e può anche discostarsi significativamente dal prezzo finale di aggiudicazione, che dipende da fattori imprevedibili, quali la situazione del mercato nel momento della gara.

2. INDIPENDENZA DEL PERITO

Lo Scrivente dichiara di essere indipendente dalla Società oggetto della presente relazione di stima e di non avere alcun interesse diretto o indiretto in eventuali operazioni riguardanti società a quest'ultima collegata.

Parimenti, il Sottoscritto ha preso visione di parte delle scritture contabili obbligatorie della Società, nello specifico, il libro cespiti aggiornato alla data del 31 dicembre 2024, presupponendone l'affidabilità, esulando il giudizio di attendibilità dall'incarico rivenuto.

3. DOCUMENTAZION ACQUISITA ED INFORMAZIONI UTILIZZATE

Il Sottoscritto ha preso contatto con il legale rappresentante di Barecore S.r.l. e con i professionisti che assistono in via continuativa la Società e nel percorso di Composizione Negoziata, al fine di organizzare e pianificare le richieste documentali, le metodologie di controllo e di acquisizione delle informazioni e la documentazione rilevante.

E' stata acquisita ed utilizzata la documentazione aziendale di cui all'allegato 1.

Sulla scorta degli elementi acquisiti, il Sottoscritto ritiene di poter fare affidamento sui dati contabili e tecnici ottenuti, nei limiti e per le finalità che essi rivestono nell'ambito della presente relazione di stima.

4. IL RAMO OGGETTO DI VALUTAZIONE

Per potere individuare un'appropriata metodologia valutativa da adottare nell'assolvimento del presente incarico occorre, preliminarmente, ripercorrere gli eventi che hanno determinato la necessità di procedere alla valutazione del cedendo ramo di

azienda.

Il ramo d'azienda, così come identificato e descritto dal legale rappresentate e dai professionisti che assistono la Barecore S.r.l. ha per oggetto l'attività concernente in particolare, e non in via esaustiva, di gestione, messa in riserva e recupero di inerti speciali non pericolosi (rifiuti).

Con riferimento all'inquadramento giuridico amministrativo del suddetto ramo aziendale, la Barecore S.r.l. a socio unico risulta autorizzata in forza di Autorizzazione Unica ex art 208 del D.Lgs. 152/06, atto dirigenziale n. 2927 del 30.09.2019 rilasciata dalla Provincia di Brescia, volturata con atto dirigenziale n. 1197 del 27.05.2020 e successiva integrazione con atto dirigenziale n. 2679 del 18.11.2020 rilasciata dalla Provincia di Brescia, allo svolgimento dell'attività di messa in riserva, trattamento di rifiuti speciali non pericolosi e messa in riserva dei rifiuti speciali non pericolosi decadenti dall'attività.

4.1. L'ATTO ORIGINARIO DI ACQUISTO DEL COMPENDIO IMMOBILIARE E DEL RAMO D'AZIENDA

Il già menzionato ramo, unitamente alla componente immobiliare, è stato acquisito, in data 18 dicembre 2019, dalla Barecore S.r.l., giusto atto a rogito Notaio Francesco Ambrosini, Rep. n. 8769, Racc. n. 5334 al prezzo complessivo di Euro 600.000,00 così suddiviso:

- Euro 400.000,00 relativo alla componente immobiliare rappresentata dal compendio immobiliare sito in via delle Guardie, snc, nel Comune di Paderno Franciacorta (BS); il tutto meglio identificato al N.C.E.U., Sez. NCT, Foglio 6, mappale 910, Cat. D/1, R.C. Euro 6.115,40;
- Euro 200.000,00 relativo all'attività di "demolizioni e scavi civili ed indu-

striali, demolizione di immobili civili ed industriali, altri manufatti e strutture in cemento e/o metallo, scavi e sbancamenti, sistemazioni del terreno e preparazione del cantiere edile, composta da:

- avviamento;
- arredi, materie prime, attrezzature ed apparecchiature;
- autorizzazioni e licenze necessarie per l'esercizio dell'attività".

4.2. I DATI STORICI RILEVANTI DELLA SOCIETA' BARCORE S.R.L.

La Società Barecore S.r.l. risulta costituita in data 30 gennaio 1998, giusto atto a rogito Notaio Caliendo Stefano, in Brescia ed iscritta nella sezione ordinaria del Registro delle Imprese di Brescia, in data 10 marzo 1998, al n. 03445070174 – Rea BS – 399875.

Dalla data del 4 aprile 2023, il capitale sociale di nominali Euro 1.500.000,00 è sottoscritto e versato dal socio unico Sig. Agosti Ramon, c.f. GST RMN 76C23 B157Z, domiciliato in Rodengo Saiano (BS) – Via Finilnuovo, 5.

L'organo amministrativo è rappresentato da un Amministratore Unico nella persona del Sig. Agosti Ramon, nominato con atto del 05.04.2023, in carica fino a revoca o dimissioni.

Revisore Legale, nominato in data 14 gennaio 2025, ed in carica fino all'approvazione del bilancio chiuso al 31.12.2026, è il dr. Vollono Paolo, c.f. VLL PLA 70D13 B157V.

L'attività prevalente esercitata è la *“costruzione e manutenzione ordinaria e straordinaria, con il sistema dell'appalto per conto di terzi o con il conferimento dell'appalto a terzi o con gestione diretta, di opere edilizie ed affini di interesse sia pubblico che privato e di edifici destinati a case per abitazioni e negozi, di opifici industriali, di strade, di ponti, di opere pubbliche in genere e di edifici alberghieri.”*

L'attività secondaria esercitata è la seguente: *“demolizioni e scavi civili ed industriali, demolizioni di immobili civili ed industriali, altri manufatti e strutture in cemento e/o metallo, sistemazione del terreno e preparazione del cantiere edile;: gestione di cave, nella lavorazione e nella selezione dei materiali inerti”*.

Nell'unità locale, aperta in data 29.05.2020, nel Comune di Paderno Franciacorta (BS) – via delle Guardie, snc, viene esercita l'attività di *“gestione impianto trattamento rifiuti, recupero e lavorazione inerti da demolizione, scavi, sbancamenti, sistemazione del terreno e preparazione del cantiere edile”*.

Tutto ciò premesso e considerato, ai fini di una completa analisi si è accertato che alla data di redazione della presente stima, la Barecore S.r.l. ha in corso una procedura di Composizione Negoziata della Crisi d'Impresa.

In data 24 ottobre 2024 è stato nominato l'esperto indipendente dr. Cristarella Vincenzo.

5. METODI DI VALUTAZIONE DELL'AZIENDA

La presente sezione è dedicata all'esposizione dei criteri metodologici più diffusamente applicati in sede di valutazione d'azienda o di specifici rami d'azienda

Ritenendo necessario fornire alcune argomentazioni di natura teorica ed operativa relativamente al criterio prescelto dal Sottoscritto, l'obiettivo che ci si pone è, in particolare, quello di descrivere, in estrema sintesi, gli approcci valutativi in uso, discutendo successivamente le problematiche connesse al caso specifico oggetto di stima.

Come è noto, in letteratura, i metodi valutativi d'azienda/ramo d'azienda possono in generale basarsi sull'analisi dei seguenti elementi:

- il patrimonio;
- i flussi di risultato;

- le grandezze economiche e finanziarie di soggetti appartenenti al medesimo settore di attività (*comparable*).

In una visione integrata, gli approcci che ruotano intorno ai suddetti elementi costituiscono lo schema di analisi cui fare riferimento nel processo valutativo del capitale economico aziendale.

Nei successivi paragrafi saranno richiamati i dettagli di base connessi a ciascuna delle alternative indicate.

5.1 CRITERI VALUTATIVI: RICHIAMI METODOLOGICI

5.1.1 L'APPROCCIO PATRIMONIALE

Tale approccio si sostanzia nella stima dei singoli elementi del patrimonio aziendale che concorrono a determinare il capitale investito della società.

Il metodo prevede, innanzitutto, l'individuazione dei singoli asset da considerare nel processo di stima.

Invero, l'attività valutativa può considerare:

- a. i soli valori iscritti in bilancio (metodo patrimoniale semplice),

ovvero

- b. estendersi anche a tutti gli altri elementi attribuibili a beni immateriali (intangibile) che, sebbene non direttamente espressi nel sistema dei valori di bilancio, sono, ciò nonostante, ritenuti parte integrante del patrimonio aziendale e in quanto tali, oggetto di esplicita stima (metodo patrimoniale complesso).

Relativamente all'attività valutativa in senso stretto, il metodo si prefigge l'obiettivo di rappresentare gli elementi attivi e passivi a "valori correnti".

Al riguardo, si sottolinea che, laddove la natura dei beni oggetto di stima presenti un

elevato contenuto tecnico, si rende necessario l'intervento di esperti con professionalità specifiche per ottenere valutazioni congrue, sia sotto l'aspetto economico, che sotto quello fisico-tecnico.

5.1.2. L'APPROCCIO BASATO SUI FLUSSI DI RISULTATO

L'approccio si fonda sulla logica secondo cui il valore atteso dei rendimenti futuri che l'azienda/ramo d'azienda sarà in grado di generare esprime il valore economico del capitale.

E' evidente, quindi, la differenza di metodo che intercorre tra questa alternativa e quella precedente.

Se infatti il patrimonio netto rettificato fornisce una visione statica del capitale economico, la prospettiva di analisi assunta dall'approccio basato sui flussi fornisce una visione dinamica di tale grandezza.

Invero, si dà una minore importanza ai risultati conseguiti in passato, concentrando l'attenzione sulla capacità dell'azienda/ramo d'azienda di produrre, flussi di cassa ovvero flussi di reddito.

Nel primo caso si parla di metodo finanziario, mentre nel secondo di metodo reddituale.

5.1.3. METODO MISTO

Il metodo misto correla il valore dell'impresa sia al valore "effettivo" del suo patrimonio, sia alla capacità di generare flussi futuri.

5.1.4. L'APPROCCIO BASATO SU DATI COMPARATIVI: MULTIPLI DI MERCATO E TRANSAZIONI COMPARABILI

L'approccio è di natura prevalentemente empirica, poiché la stima del valore del

capitale economico si determina per analogia rispetto al valore di attività simili oggetto di negoziazioni sui mercati solitamente regolamentati.

5.2. GLI ELEMENTI DI CRITICITA' VALUTATIVA E IL METODO VALUTATIVO PRESCELTO

Dopo aver sinteticamente presentato i principali metodi di valutazione proposti dalla dottrina e utilizzati nella pratica professionale, è ora necessario interrogarsi sulle peculiarità della fattispecie del ramo aziendale in esame, individuando un criterio teoricamente valido e operativamente efficace nella determinazione di un valore "congruo" dello specifico ramo d'azienda oggetto di stima.

La scelta del metodo di valutazione è funzione di due variabili: la documentazione a disposizione dello stimatore e, soprattutto, le caratteristiche della realtà oggetto di valutazione.

A questo proposito, è necessario fornire alcune riflessioni circa la particolarità del caso in esame, in modo da individuare un criterio coerente sia da un punto di vista economico-finanziario, sia da un punto di vista giuridico-tecnico.

In primo luogo, si deve considerare che il fine della presente valutazione è individuare un valore che consenta all'Esperto, nominato nell'ambito della Composizione Negoziata, di procedere ad una o più procedure ad evidenza pubblica per la vendita del ramo d'azienda.

Inoltre, in conseguenza della procedura avviata dalla Società e della previsione che, nella stessa, si esperiscano procedure competitive per la vendita del ramo aziendale, lo Scrivente non considererà le passività aziendali, ma limiterà il proprio raggio di osservazione, ai fini della stima del ramo d'azienda escludendosi, pertanto, qualsiasi valutazione circa i crediti e i debiti riferibili al ramo aziendale peritato.

Ai sensi dell'art. 22 comma I lettera d) CCII, infatti, l'imprenditore, può, previa autorizzazione del Tribunale, essere autorizzato a trasferire in qualsiasi forma l'azienda o uno o più dei suoi rami senza gli effetti di cui all'art. 2560, comma II cod. civ. ferma l'applicazione dell'art. 2112 cod. civ., verificata la funzionalità degli atti rispetto alla continuità aziendale ed alla migliore soddisfazione dei creditori.

L'incarico professionale conferito prevede espressamente che la relazione di stima sia messa a disposizione anche degli Organi della procedura di Composizione Negoziata e tanto al fine di una sua successiva valutazione funzionale all'esecuzione del Piano di Risanamento aziendale.

Va inoltre considerato, che si tratta di un ramo d'azienda che ha tutt'ora conservato la propria continuità, come dimostrato dall'emersione di flussi reddituali prospettici positivi.

Per tutti questi motivi, si è ritenuto di adottare ai fini della valutazione un metodo misto patrimoniale/reddituale.

Tal metodo si ritiene sia indicato in presenza di un valore non eccessivamente importante della componente patrimoniale dell'azienda/ramo d'azienda, che induce, ad una necessaria verifica della tenuta reddituale.

6. STIMA DEL VALORE DEL RAMO AZIENDA

6.1. PREMESSE

Il ramo d'azienda della presente stima avente ad oggetto l'attività di messa in riserva e trattamento dei rifiuti speciali non pericolosi e di messa in riserva dei rifiuti speciali non pericolosi decadenti dall'attività, esercitata presso l'impianto di Paderno Franciacorta (BS), in forza di Autorizzazione Unica ex art 208 del D.Lgs. 152/06 n. 2927 del 30.09.2019, rilasciata dalla Provincia di Brescia e volturata con atto dirigenziale n. 1197 del 27.05.2020 ed integrata con atto dirigenziale n. 2679 del 18.11.2020 si

compone di:

- Beni materiali immobili rappresentati dal compendio immobiliare sito nel Comune di Paderno Franciacorta, identificato al NCT al Foglio 6, Particella 910, Cat. D/1, rendita Euro 6.115,40.
- Beni materiali di seguito elencati:

BENI MATERIALI
Gruppo frantumazione tipo gcv 87
Gruppo elettrogeno
Sistema di pesatura con stampante
Pesa a ponte modulare
Container nazionale stagni
Serbatoio pianoil vol. 10,8 mc
Pavimentazione industriale
Pompe sommerse con installazione
N. 2 impianti di trattamento acque
Tende da sole ufficio
Monoblocco uffici
Impianto elettrico
Sondaggio esplorativo
N. 5 porte in ferro verniciate
Finestre in ferro + inferriate
Piezometro completo di attrezzatura
Pompa ad immersione

- Bene mobile registrato: Iveco Daily targato FD863VH;
- Rimanenze finali;
- Contratto di lavoro dipendente in essere con il Sig. Raffaelli Davide, c.f. RFF DVD 80LO7 B157B.

6.2. METODO PATRIMONIALE

6.2.1. IL COMPENDIO IMMOBILIARE

Trattasi di un'area inserita in un contesto a cava, ubicata in Comune di Paderno Franciacorta, Località le Guardie, snc, nella quale viene esercitata l'attività di trattamento di rifiuti inerti, come emerso dalla documentazione ricevuta e dalle autorizzazioni in essere.

Il tutto identificato al N.C.E.U., sezione NCT, foglio 6, mappale 910, Cat. D/1, R.C. Euro 6.115,40.

La vocazione dell'area, derivante dalla destinazione d'uso, desunta dalla zonizzazione del PGT del Comune di Paderno Franciacorta, inserisce l'area nella zona omogenea "ambiti estrattivi dismessi".

La valutazione attuale del compendio immobiliare è stata sviluppata considerando e confermando il dato di partenza del valore unitario adottato nel "giudizio di stima beni immobili" dell'Arch. Mario Sbalzer, redatto in data 25 novembre 2024, al quale si rimanda per una più puntuale descrizione dell'unità immobiliare.

Dalla data di redazione della già menzionata stima non sono intervenuti eventi tali da far ritenere non aggiornata la suddetta valorizzazione; **si ritiene pertanto di confermare la valorizzazione di Euro 462.000,00.**

Inoltre, la peculiarità della destinazione dell'area permette di ritenere che possa essere ben rappresentata dalla valorizzazione sopra riportata.

Nella valutazione si è tenuto conto che tale valore presumibilmente costituirà, per quota parte, la base di una procedura ad evidenza pubblica, da tenersi, con le modalità di cui al Codice di Procedura Civile, con la possibilità di offerte inferiori sino ad un quarto del prezzo stabilito (art. 571 c.p.c.) e non si è ritenuto quindi, di apportare ulteriori svalutazioni.

BENI IMMOBILI	VALORIZZAZIONE AGGIORNATA
FG. 6 MAP. 910 - CAT D/1 MQ 20.120	462.000,00
	462.000,00

6.2.2. BENI MOBILI E MOBILI REGISTRATI

Trattasi principalmente di beni catalogabili in tre distinte classi di beni ammortizzabili:

- Attrezzature;
- Impianti e macchinari;
- Beni mobili registrati.

Il Sottoscritto, in virtù dell'incarico conferitogli, non è stato chiamato a svolgere

nessuna operazione inventariale dei beni ricompresi nel perimetro del ramo oggetto di stima, poiché il legale rappresentante ha indicato l'esistenza dei medesimi beni identificandoli univocamente.

Si riporta l'elenco dettagliato delle attrezzature e degli impianti e macchinari industriali con indicazione del loro valore residuo contabile alla data del 31.12.2024, come da libro cespiti aggiornato al 31.12.2024.

BENI MATERIALI	VRC 31.12.2024
Gruppo frantumazione tipo gcv 87	-
Gruppo elettrogeno	-
Sistema di pesatura con stampante	-
Pesa a ponte modulare	2.397,50
Container nazionale stagni	-
Serbatoio pianoil vol. 10,8 mc	-
Pavimentazione industriale	4.725,00
Pompe sommerse con installazione	496,12
N. 2 impianti di trattamento acque	2.312,50
Tende da sole ufficio	-
Monoblocco uffici	1.170,00
Impianto elettrico	1.800,00
Sondaggio esplorativo	826,87
N. 5 porte in ferro verniciate	270,00
Finestre in ferro + inferriate	-
Piezometro completo di attrezzatura	-
Pompa ad immersione	-
	13.997,99

Ai fini del presente elaborato, lo Scrivente ritiene confermati i valori risultanti dalle scritture contabili, (libro cespiti aggiornato al 31.12.2024), in quanto considera gli stessi rappresentativi dell'effettivo valore di mercato dei beni oggetto di valutazione ad eccezione del Gruppo di Frantumazione.

Per quanto riguarda, infatti, il Gruppo di Frantumazione GCV87 - n° telaio 9994 risalente al 06/1994, il Sottoscritto ha ritenuta congrua la valorizzazione di Euro 15.000,00 fornita dal management della Società pari al valore a peso, ad oggi, del rottame che lo compone.

BENI MATERIALI	VRC31.12.2024	VALORIZZAZIONE
Gruppo frantumazione tipo gcv 87	-	15.000,00
Gruppo elettrogeno	-	-
Sistema di pesatura con stampante	-	-
Pesa a ponte modulare	2.397,50	2.397,50
Container nazionale stagni	-	-
Serbatoio pianoil vol. 10,8 mc	-	-
Pavimentazione industriale	4.725,00	4.725,00
Pompe sommerse con installazione	496,12	496,12
N. 2 impianti di trattamento acque	2.312,50	2.312,50
Tende da sole ufficio	-	-
Monoblocco uffici	1.170,00	1.170,00
Impianto elettrico	1.800,00	1.800,00
Sondaggio esplorativo	826,87	826,87
N. 5 porte in ferro verniciate	270,00	270,00
Finestre in ferro + inferriate	-	-
Piezometro completo di attrezzatura	-	-
Pompa ad immersione	-	-
	13.997,99	28.997,99

Con specifico riferimento all'unico bene mobile registrato, ricompreso nel ramo d'azienda, in dettaglio: autocarro Iveco Daily, targato FD863VH, il cui valore residuo contabile alla data del 31.12.2024 è pari a zero; si è proceduto alla sua valorizzazione sulla base della quotazione effettuata da Gam Trucks S.r.l., commerciante accreditato del settore, e ricevuta in data 20 marzo 2025, che ne attesta il valore ad Euro 12.000,00 oltre ad iva di legge.

BENI MOBILI REGISTRATI	VRC31.12.2024	VALORIZZAZIONE
Mezzo Iveco Daily Targa FD863VH	-	12.000,00
	-	12.000,00

6.2.3. MATERIALE PRESENTE IN CAVA

Si ricorda che la Società risulta autorizzata ex art. 208 D.Lgs. 152/06 e s.m.i., conformemente al Provvedimento Autorizzativo n. 2927 del 30.09.2019 e s.m.i. (voluturato a favore Barecore S.r.l. con atto dirigenziale del 27.05.2020 a:

- “ R13 - Messa in riserva di rifiuti speciali non pericolosi per sottoporli a una delle operazioni indicate nei punti da R1 a R12 (escluso il deposito temporaneo, prima della raccolta, nel luogo in cui sono prodotti), rifiuti speciali non pericolosi **in ingresso** in attesa di analisi, rifiuti da demolizione e da rifiuti di terre e rocce da scavo (non provenienti da siti contaminati o oggetto di bonifica), rifiuti/mps prodotte dal trattamento in attesa di test di cessione per un **quantitativo massimo pari a 2030 mc;**”

- “ R13 messa in riserva di rifiuti speciali non pericolosi per sottoporli a una delle operazioni indicate nei punti da R1 a R12 (escluso il deposito temporaneo, prima della raccolta, nel luogo in cui sono prodotti), rifiuti speciali non pericolosi **in uscita** di rifiuti decadenti dall'attività per **un quantitativo massimo pari a 26 mc;**”
- “R5 riciclaggio/recupero di altri materiali inorganici, rifiuti speciali non pericolosi **in ingresso** per **un quantitativo massimo di 49.000 tonnellate/anno**”.

Come da comunicazione ricevuta a mezzo mail, in data 27.03.2025, il management della Barcore S.r.l. ha dichiarato che “*il materiale attualmente presente in cava sarà interamente smaltito entro i prossimi quindici giorni. Una stima di massima del materiale che potremo avere è pari a 1€ a tonnellata, svuotando completamente la cava, da qui ad un paio di mesi non avremo più di 5.000 tonnellate per un controvalore massimo di € 5.000,00*”.

A fronte di quanto sopra, non disponendo di informazioni certe in ordine alla quantità e qualità del materiale giacente ed in considerazione delle tempistiche necessarie ad esperire la procedura competitiva, si ritiene prudenzialmente di **confermare** la valorizzazione minima del materiale di recupero giacente, non univocamente identificato, alla data di perfezionamento della cessione del ramo d'azienda in **Euro 5.000,00**.

RIMANENZE IN CAVA	5.000,00
-------------------	----------

6.2.4. CONTRATTO DI LAVORO DIPENDENTE

E' individuato un unico lavoratore dipendente impiegato nel ramo oggetto di valutazione: il Sig. Raffaelli Davide, c.f. RFF DVD 80L07 B157B.

Il contratto collettivo nazionale applicato è quello dell'Edilizia-Industria ed il Sig.

Raffaelli Davide risulta in forza dal 14.01.2019 con la qualifica di Operaio Specializzato di 3° livello.

L'importo delle retribuzioni differite (13a, 14a, RoI, ferie non godute) è stato verificato sulla base dei prospetti interni e dai dati elaborati dai consulenti che assistono la Società e che individuano, al 28 febbraio 2025, una situazione debitoria, (ancorché meramente figurativa), di complessivi Euro 4.250,00. L'importo del TFR, pari ad Euro 13.684,46, è stato anch'esso riscontrato sulla base dei prospetti interni elaborati dai professionisti della Società.

Gli elementi contrattualmente previsti: tfr, oneri differiti della retribuzione maturati e stimati alla data del 28.02.2025, sono quindi di seguito confermati:

CONTRATTO LAVORO DIPENDENTE - RAFFAELLI DAVIDE	
TFR al 28/02/2025	13.684,46
Oneri differiti 13a al 28/02/2025	850,00
Oneri differiti 14a al 28/02/2025	3.400,00
Oneri differiti ferie-permessi al 28/02/2025	-
	17.934,46

In sintesi:

BENI IMMOBILI	VALORIZZAZIONE AGGIORNATA
FG. 6 MAP. 910 - CAT D/1 MQ 20.120	462.000,00
	462.000,00

BENI MATERIALI	VALORIZZAZIONE
Gruppo frantumazione tipo gcv 87	15.000,00
Gruppo elettrogeno	-
Sistema di pesatura con stampante	-
Pesa a ponte modulare	2.397,50
Container nazionale stagni	-
Serbatoio pianoil vol. 10,8 mc	-
Pavimentazione industriale	4.725,00
Pompe sommerse con installazione	496,12
N. 2 impianti di trattamento acque	2.312,50
Tende da sole ufficio	-
Monoblocco uffici	1.170,00
Impianto elettrico	1.800,00
Sondaggio esplorativo	826,87
N. 5 porte in ferro verniciate	270,00
Finestre in ferro + inferriate	-
Piezometro completo di attrezzatura	-
Pompa ad immersione	-
	28.997,99

BENI MOBILI REGISTRATI	VALORIZZAZIONE
Mezzo Iveco Daily Targa FD863VH	12.000,00
	12.000,00

RIMANENZE IN CAVA	VALORIZZAZIONE
	5.000,00

CONTRATTO LAVORO DIPENDENTE - RAFFAELLI DAVIDE	
TFR al 28/02/2025	13.684,46
Oneri differiti 13a al 28/02/2025	850,00
Oneri differiti 14a al 28/02/2025	3.400,00
Oneri differiti ferie-permessi al 28/02/2025	-
	17.934,46

TOTALE PATRIMONIALE	VALORIZZAZIONE
	490.063,53

Concludendo, il valore del ramo d'azienda della Barecore S.r.l. a socio unico risultante dall'applicazione del metodo patrimoniale, arrotondato per difetto e per prudenza, è pari ad Euro **490.000,00**.

7 METODO REDDITUALE

Col metodo reddituale, il valore del ramo d'azienda è visto come la sua capacità di produrre redditi futuri; nel processo di quantificazione si deve quindi fare riferimento al reddito futuro che *normalmente* l'azienda o il ramo d'azienda, oggetto di valutazione, sarà in grado di generare.

Per reddito normale si deve intendere un risultato normalizzato, depurato cioè dei seguenti fattori:

- rilevanti componenti reddituali, positive o negative, generate da attività estranee alla gestione tipica riferita al ramo oggetto di valutazione;

- effetti di fluttuazioni anomale del ramo d'azienda.

Nella determinazione dell'arco temporale di riferimento devono poi essere tenuti presenti i seguenti aspetti:

- licenze e/o concessioni autorizzative;
- le condizioni generali del settore;
- la durata residua degli strumenti di produzione;
- eventuali limiti di carattere giuridico negoziale.

In primo luogo, si ricorda che, ai sensi dell'art. 208, comma 12, del d.lgs. n. 152/2006 e s.m.i. l'autorizzazione è *concessa per un periodo di dieci anni* dalla data di sottoscrizione dell'atto dirigenziale autorizzativo del 30.09.2019.

In secondo luogo, dall'analisi svolta sul trend dei dati economici storici, è innegabile che vi sia nel ramo oggetto di stima un'organizzazione funzionale degli elementi patrimoniali atta a produrre flussi di reddito positivi.

In dettaglio:

RICAVI	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Ricavi per prestazioni da cava	-	223.257,16	246.613,90	402.017,96	392.199,94	231.019,19
Ricavi per vendita materiale cava	1.378,48	60.207,24	39.342,06	26.568,90	28.894,59	8.998,34
	1.378,48	283.464,40	285.955,96	428.586,86	421.094,53	240.017,53

COSTI	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Acquisti di materie prime per cava	50.000,00	1.574,87	1.928,22	3.975,87	4.124,63	638,00
Analisi rifiuti cava	-	1.820,00	7.090,00	18.585,00	21.090,00	9.680,00
Analisi materiali cava	-	5.573,90	13.564,72	12.971,70	10.396,66	-
Lavori di terzi per cava	-	2.275,00	-	5.949,11	-	-
Analisi emissioni cava	-	600,00	-	-	-	-
Analisi acqua cava	-	-	-	272,47	377,53	-
Energia elettrica da cantiere	1.899,76	5.537,21	50.709,82	11.861,11	9.505,24	25.479,39
Energia elettrica uso civile	8.980,56	7.135,44	6.924,02	9.341,98	16.578,85	9.817,69
Energia elettrica cava	-	-	-	-	-	-
Manutenzioni cava	-	95,00	379,76	-	-	-
Assicurazioni	4.000,00	4.000,00	4.000,00	4.000,00	4.000,00	4.000,00
Personale cava	55.000,00	60.000,00	65.000,00	70.000,00	70.000,00	70.000,00
Consulenze ambientali	-	12.850,00	27.250,00	10.250,00	9.950,00	5.850,00
Gasolio cava	13.530,88	36.563,91	52.537,81	71.935,46	57.984,26	27.601,24
IMU cava	1.002,00	1.002,00	1.002,00	1.002,00	1.002,00	1.002,00
Ammortamenti	10.500,00	10.500,00	10.500,00	10.500,00	10.500,00	10.500,00
	144.913,20	149.527,33	240.886,35	230.644,70	215.509,17	164.568,32

REDDITO DI PERIODO	- 143.534,72	133.937,07	45.069,61	197.942,16	205.585,36	75.449,21
--------------------	--------------	------------	-----------	------------	------------	-----------

La stima del reddito medio atteso è stata condotta prendendo a riferimento i risultati storici conseguiti negli ultimi tre esercizi (2022-2024); tale scelta è motivata dal fatto

che l'anno 2019 è stato caratterizzato da un periodo operativo di soli 13 giorni (18.12.2019 – 31.12.2019), e i successivi esercizi 2020 e 2021 sono stati influenzati dallo stato emergenziale conseguente all'evento pandemico Covid 19.

RICAVI	2022	2023	2024
Ricavi per prestazioni da cava	402.017,96	392.199,94	231.019,19
Ricavi per vendita materiale cava	26.568,90	28.894,59	8.998,34
	428.586,86	421.094,53	240.017,53

COSTI	2022	2023	2024
Acquisti di materie prime per cava	3.975,87	4.124,63	638,00
Analisi rifiuti cava	18.585,00	21.090,00	9.680,00
Analisi materiali cava	12.971,70	10.396,66	-
Lavori di terzi per cava	5.949,11	-	-
Analisi emissioni cava	-	-	-
Analisi acqua cava	272,47	377,53	-
Energia elettrica da cantiere	11.861,11	9.505,24	25.479,39
Energia elettrica uso civile	9.341,98	16.578,85	9.817,69
Energia elettrica cava	-	-	-
Manutenzioni cava	-	-	-
Assicurazioni	4.000,00	4.000,00	4.000,00
Personale cava	70.000,00	70.000,00	70.000,00
Consulenze ambientali	10.250,00	9.950,00	5.850,00
Gasolio cava	71.935,46	57.984,26	27.601,24
IMU cava	1.002,00	1.002,00	1.002,00
Ammortamenti	10.500,00	10.500,00	10.500,00
	230.644,70	215.509,17	164.568,32

REDDITO DI PERIODO	197.942,16	205.585,36	75.449,21
--------------------	------------	------------	-----------

Il reddito netto per il periodo di pianificazione esplicita, quindi, dato dalla media dei redditi netti normalizzati realizzati negli anni 2022, 2023 e 2024 è considerato, arrotondato, pari ad Euro 160.000,00

L'impiego dei valori espressi nelle situazioni contabili rettificata è parso adeguato dal momento che, l'andamento medio dei ricavi lascia ritenere presumibilmente la loro conferma per un ulteriore periodo di almeno cinque anni, pari alla durata residua della concessione autorizzativa.

L'arco temporale di 5 esercizi (2025-2029) è, infatti, il periodo stimato in relazione al quale il ramo d'azienda appare ancora in grado di garantire un flusso di reddito positivo.

Il Sottoscritto perito, ha quindi attualizzato, nell'arco temporale del piano (5 anni), il reddito netto normalizzato atteso.

Si precisa, che non è stato stimato alcun valore finale attualizzato, in quanto la licenza autorizzativa termina nell'anno 2029 e il suo rinnovo è subordinato ad una serie di requisiti ad oggi non verificabili.

L'applicazione del metodo comporta l'utilizzo della seguente formula:

$$V = \sum_{n=1}^k \frac{R_n}{(1 + K_e)^n}$$

dove:

V : valore del capitale economico dell'azienda;

R_n : redditi netti per il periodo di pianificazione esplicita; i redditi attesi sono stimati sulla base di una ragionevole previsione di redditività attesa futura.

n : numero di anni del periodo esplicito. In particolare, si ritiene ragionevole considerare un arco temporale di 5 anni, (durata residua della concessione 2019-2029), durante il quale si prevede che la Società mantenga la capacità di realizzare lo stesso reddito medio.

K_e : tasso di attualizzazione.

Nel caso in specie, il tasso di attualizzazione è determinato facendo riferimento ad una metodologia molto utilizzata in ambito professionale ed espressamente prevista nei P.I.V.: il Capital Asset Pricing Model (CAPM).

Quest'ultimo definisce una misura di rischio sistematico (rischio non eliminabile per diversificazione) e stabilisce che, in un mercato in equilibrio, i premi per il rischio (in termini di tasso di rendimento atteso) sono proporzionali al rischio sistematico. Questa regola di proporzionalità realizza nel modo più semplice un fondamentale principio di efficienza del mercato, per cui i prezzi si aggiustano in modo tale che solamente il rischio non eliminabile per diversificazione viene remunerato (premio del rischio sistematico).

Il risultato principale del CAPM è l'equazione della Security Market Line (SML).

Quest'ultima esprime K_e (ossia il saggio di rendimento richiesto da un generico investitore, detentore di un portafoglio diversificato, per investire nella specifica realtà aziendale), come la somma del tasso privo di rischio e di un premio al rischio. In formula :

$$K_e = R_f + \beta \cdot (R_m - R_f)$$

dove:

R_f : è il tasso risk free, ossia il rendimento riconosciuto in un mercato in equilibrio per prestiti considerati esenti da incertezza;

β : è un coefficiente di rischio specifico proprio del settore;

$(R_m - R_f) = ERP$: è l'Equity Risk Premium, che rappresenta il premio per il rischio sistematico riconosciuto dal mercato.

Il tasso di attualizzazione viene calcolato in termini reali, quindi al netto della componente inflattiva.

Di seguito si procede alla determinazione dei singoli fattori costituenti il tasso di attualizzazione:

Risk Free (R_f): 2,941%;

Beta (β): 0,81;

Premium risk (ERP): 7,26%;

Correttivo per inflazione: 1,8%;

$$K_e(\text{nominale}) = 2,941\% + 0,81 \times 7,26\% = 8,8216\%$$

$$K_e(\text{reale}) = 8,8216\% - 1,8\% = 7,0216\%$$

Si precisa che, il premium risk tratto dal sito curato dal Prof. Aswath Damodaran, considerando l'ultimo aggiornamento disponibile al 9 gennaio 2025 inerente i premium risk dei vari paesi dell'Europa Occidentale, mostra che per l'Italia il Total premium risk si attesta ad un valore pari al 7,26%.

Come esplicitato nelle formule soprariportate, il tasso che viene utilizzato ai fini

dell'attualizzazione è pari al 7,0216%.

Applicando le formule sopradescritte si ottiene quanto riepilogato nella tabella seguente:

	2022	2023	2024	media (arrotondata)
Reddito netto	197.942	205.585	75.449	159.659
Normalizzazione (eliminazione componenti straordinarie)	-	-	-	-
Reddito netto normalizzato	197.942	205.585	75.449	160.000

n: Numero di anni del periodo esplicito	5
Rn: Reddito sostenibile nel periodo n	160.000
Rf: Tasso di rendimento delle attività prive di rischio	2,941000%
Beta: Rischiosità specifica rispetto al mercato azionario	0,81
ERP = Rm - Rf: Premio per il rischio	7,260%
Correttivo per l'inflazione	1,8%
Ke (nominale): Costo del capitale proprio	8,8216%
Ke (reale): Costo del capitale proprio al netto dell'inflazione	7,0216%
R(n+1)=Rn*(1+g): Reddito con crescita costante che l'azienda realizzerà dal tempo n	160.000

Periodi di pianificazione esplicita	1	2	3	4	5
Rk: Redditi netti normalizzati periodo di pianif. esplicita	160.000	160.000	160.000	160.000	160.000
Reddito attualizzato	149.503	139.694	130.529	121.965	113.963
Totale reddito attualizzato	655.652				
Valore attribuibile alla società	655.652				

Concludendo, il valore del capitale economico della Barcore S.r.l. a socio unico risultante dall'applicazione del metodo reddituale, arrotondato per difetto e per prudenza, è pari ad Euro 655.000.

8 CONCLUSIONI

In riferimento all'incarico conferito il Sottoscritto Perito ha stimato il valore del ramo di azienda della Società Barcore S.r.l. a socio unico, precedentemente descritto, addivenendo ai seguenti valori prudenzialmente determinati.

	Valore ramo azienda
Metodo patrimoniale	490.000,00
Metodo reddituale	650.000,00

Ha poi proceduto, al fine di combinare i valori derivanti dalle due metodologie valutative, a calcolare la media ponderata dei valori ottenuti attribuendo un peso del 30% al metodo patrimoniale e un peso del 70% al metodo reddituale.

L'evoluzione della prassi ha infatti portato a ritenere maggiormente realistico un

coefficiente ponderato, che tenga conto del maggior peso attribuibile al reddito prospettico nella valorizzazione del complesso aziendale.

	Valore ramo azienda
Metodo patrimoniale	490.000,00
Metodo reddituale	650.000,00
Media ponderata dei metodi	602.000,00

Concludendo, il valore del ramo della Barecore S.r.l. a socio unico, prudenzialmente arrotondato, risulta pari ad Euro 600.000,00.

In riferimento agli accertamenti svolti, lo Scrivente Perito, nel ritenere di aver adempiuto con diligenza ed imparzialità all'incarico conferito, rassegna la presente Relazione di Stima e resta disponibile a fornire ogni qualsivoglia chiarimento.

Bergamo, 8 aprile 2025

In fede

Dr. Alberto Bezzetto

Allegati:

- Visura storica Barecore S.r.l. a socio unico;
- Bilancio 31.12.2023 depositato;
- Situazioni economiche 19-24 relative al solo ramo oggetto di stima;
- Ispezioni ipotecarie;
- Atto di cessione di immobili e di ramo d'azienda del 18.12.2019 rep. 8769 racc. 5334 Notaio Francesco Ambrosini;
- Libro cespiti aggiornato al 31.12.2024;
- Atto dirigenziale Provincia di Brescia n° 2727/2019;
- Atto dirigenziale Provincia di Brescia n° 1197/2020;
- Atto dirigenziale Provincia di Brescia n° 2679/2020;
- Relazione tecnica della Società Barecore S.r.l. per il progetto di adeguamento del Piano di emergenza Interno di cui al D.P.C.M. 27.08.2021 – Green Evolution S.r.l. Società Benefit;
- Lul mese febbraio 2025 del dipendente Raffaelli Davide;
- Prospetto tfr e quantificazione degli oneri differiti al 28.02.2025 del dipendente Raffaelli Davide;
- Giudizio di stima beni immobili della Società Barecore S.r.l. – Arch. Mario Sbalzer del 25.11.2024;
- Valutazione Gam Trucks Srl bene mobile registrato.