

RELAZIONE ASSEVERATA DI STIMA

Io sottoscritto **Franco PICCHIERI**, nato a Brescia il 10 luglio 1955, con studio in Bedizzole, via 4 novembre n° 5/a, C.F. PCC FNC 55L10 B157G, ragioniere commercialista iscritto al n° 601/A dell'Albo tenuto dall'Ordine dei Dottori Commercialisti ed Esperti Contabili di Brescia, iscritto al n° 45483 del registro dei Revisore Legali,

premesse

- che la società "**AGS AZIENDA GLOBAL SERVICE S.R.L. in breve AGS S.R.L.**", con sede in Provaglio d'Iseo, via Europa n° 5, capitale sociale € 10.000, C.F., P. IVA e iscrizione al Registro delle Imprese di Brescia n° 02594040988, R.E.A. n° BS-462572, società con socio unico il Comune di Provaglio di Iseo, mi ha conferito incarico di effettuare una relazione asseverata di stima del valore del patrimonio netto, al fine di poter procedere, così come stabilito dalla delibera consiliare n° 9 del 23 febbraio 2017, all'individuazione di un socio operativo quale specialista nella conduzione amministrativa ed operativa di impianti di fonti rinnovabili, che sottoscriva, previo aumento riservato di capitale, fino ad un massimo del 49% del capitale sociale;
- che l'assemblea ordinaria dei soci della società AGS srl, è stata convocata per lo scorso 6 giugno 2017 con l'ordine del giorno che prevedeva, tra l'altro, l'individuazione di un soggetto disposto a sottoscrivere un aumento di capitale sociale riservato, di durata limitata sino al 31 dicembre 2029, che, allo stato dell'ultimo bilancio approvato e salvo diversi valori rilevabili da una apposita perizia da asseverare prima della pubblicazione della manifestazione pubblica, passi dagli attuali € 10.000 ad € 19.608, con riserva sovrapprezzo, stimata pari ad € 2.536;
- che tali valori sono stati desunti, come indicato nell'avviso di convocazione, dal valore del patrimonio netto della società così come risulta dal bilancio approvato e regolarmente depositato presso il Registro delle Imprese di Brescia



tutto ciò premesso, in adempimento dell'incarico ricevuto, procedo alla stesura della relazione stessa.

Vi sono molti metodi di valutazione ritenuti corretti dalla dottrina, ma date le particolari finalità a cui è destinata questa relazione, e dati sia la particolare attività esercitata e la caratteristica peculiare delle voci che compongono il bilancio della società oggetto di valutazione, nonché la sua storia pregressa ed il risanamento di cui è stata oggetto nel corso degli ultimi esercizi, il sottoscritto ritiene ragionevole partire dai dati di una situazione contabile aggiornata, ed esaminarne le poste salienti, per poi giungere ad una valutazione complessiva.

L'Amministratore Unico della società, nell'affidarmi l'incarico di procedere ad una stima asseverata, mi ha rilasciato una dichiarazione dalle quale risulta che i debiti ed i crediti indicati nella situazione patrimoniale sono certi ed esigibili, e pertanto tali voci non saranno soggette a valutazione.

Il bilancio da me esaminato e redatto alla data del 31 maggio 2017, evidenzia immobilizzazioni per un valore netto residuo di circa 3.300.000 euro. L'importo corrisponde di fatto al valore degli impianti fotovoltaici installati, con un costo originario di poco più di 4.900.000 euro.

Ritengo che tale importo possa esprimere il reale valore dei cespiti indicati, tenuto altresì conto del fatto che essi sono coperti da un'apposita polizza assicurativa.

Le altre immobilizzazioni sono di valore relativo, ed anche in questo caso ritengo che l'importo indicato in bilancio possa essere ritenuto adeguato.

Le rimanenze sono costituite da due garage situati in comune di Provaglio d'Iseo.

Dal punto di vista catastale gli immobili sono attualmente così censiti in Catasto:

I BENI MERCE

Catasto dei Fabbricati

Comune di Provaglio d'Iseo

Foglio 13 mappale 243 sub 6 categoria C/6 via Duca D'Aosta snc



Foglio 12 mappale 546 sub 11 categoria C/6 via Tito Speri snc

Tali immobili sono inseriti nel bilancio della società al costo di costruzione, pari a circa 70.000 euro, ed io ritengo che sia prudente, considerate le attuali condizioni del mercato immobiliare, utilizzare tale valore ai fini della valutazione di cui sono stato incaricato.

La società evidenzia, nei debiti per mutui nei confronti del sistema bancario, come maggiore importo quello di un mutuo chirografario a ML/T concesso dalla Banca del Territorio Lombardo BCC, di residui 3.538.000 euro circa, oltre ad un altro mutuo di importo di poco più di 4.000 euro.

Il mutuo di importo più rilevante, che scadrà il 31 dicembre 2029, dal punto di vista finanziario risulta, sulla base dei dati e delle informazioni oggi in mio possesso, essere coperto dall'importo dei ricavi stimati fino a tale data.

In una precedente perizia di stima del 4 settembre 2014 il perito incaricato dall'Amministrazione Comunale di Provaglio d'Iseo di valutare il patrimonio netto della società al fine di ricercare un potenziale socio privato (perizia redatta sulla base di una situazione patrimoniale ed economica diverse da quelle oggi esistenti), ipotizzava ricavi per il periodo 2013-2030 pari ad euro 5.639.136 (allegato 1).

I ricavi reali nel periodo fin qui trascorso si sono rivelati di importo superiore a quanto stimato.

<u>anno</u>	<u>ricavo stimato</u>	<u>ricavo effettivo</u>	<u>differenza</u>
2015	367.085	383.698	16.613
2016	365.706	440.811	75.105

La rata del mutuo prevista dal piano di ammortamento è una rata variabile, che dovrebbe ammontare, per l'anno 2017, a poco più di 250.000 euro. Nello stesso periodo di tempo i ricavi stimati e relativi ai contributi GSE ed ai ricavi per lo scambio sul posto sono valutabili attorno ai 400.000 euro, sulla base anche della breve serie storica di questi ricavi.

È quindi ipotizzabile che, proseguendo la stessa dinamica, l'importo delle rate a scadere dovrebbe essere coperto dall'importo dei ricavi stimati.

LO STATO PATRIMONIALE

In questo lavoro riporto anche lo stato patrimoniale alla data del 31 maggio 2017, così come mi è stato fornito dalla società.

SITUAZIONE PATRIMONIALE AL 31 MAGGIO 2017

Conto	Descrizione conto	Saldo dare	Saldo avere
**	A T T I V I T A`		
03/35/015	ALTRI COSTI AD UTIL.PLUR.DA AMM.	13.250,00	
03/35/***	ALTRE IMMOB.ZIONI IMMATERIALI	13.250,00	
03/**/***	IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI	13.250,00	
06/10/501	IMPIANTI FTV PRIVATI	3.886.089,58	
06/10/502	IMPIANTI FTV PUBBLICI	995.459,11	
06/10/503	IMPIANTO FTV AGS	53.395,99	
06/10/***	IMPIANTI E MACCHINARIO	4.934.944,68	
06/15/010	ATTREZZ. VARIA E MINUTA	7.206,10	
06/15/***	ATTREZZATURE IND.LI E COMM.LI	7.206,10	
06/20/010	MACCHINE ELETTRMEC. D'UFFICIO	19.185,66	
06/20/***	MOBILI E MACC.D'UFF.(ALTRI BENI)	19.185,66	
06/30/040	ARREDAMENTO	16.626,43	
06/30/501	BENI STRUM. < 516,46 E.	168,50	
06/30/***	ALTRI BENI	16.794,93	
06/**/***	IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI	4.978.131,37	
09/05/090	PARTECIPAZIONI IN ALTRE IMPR.	600,00	
09/05/***	PARTECIPAZIONI	600,00	
09/**/***	IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE	600,00	
11/20/010	MERCI	70.508,04	
11/20/***	PRODOTTI FINITI E MERCI	70.508,04	
11/**/***	RIMANENZE	70.508,04	
14/00/***	CREDITI V/CLIENTI	188,02	

18/20/005	IVA SU ACQUISTI	2.960,26
18/20/037	ERARIO C/ACCONTI IRES	11.365,00
18/20/040	REGIONI C/ACCONTI IRAP	1.650,00
18/20/050	ERARIO C/RITENUTE SUBITE	3.188,54
18/20/090	ALTRI CREDITI TRIBUTARI	8.249,80
18/20/501	ERARIO C/IVA DA COMPENSARE	7.346,65
18/20/504	ERARIO C/RIT.SU INT. ATTIVI	30,33
18/20/***	CREDITI TRIBUTARI	34.978,60
18/45/005	CREDITI PER CAUZIONI	1.531,04
18/45/501	CRED.FTV SSP UT.PRIVATI	6.179,27
18/45/502	CRED.FTV C/ENERGIA	165.375,68
18/45/506	CREDITI VTL SSP PRIVATI	25.689,72
18/45/***	CREDITI VARI	198.775,71
18/**/***	ALTRI CREDITI	233.754,31
24/05/001	BCC POMP-FRANCIACORTA C/C 633	175.896,16
24/05/***	DEPOSITI BANCARI E POSTALI	175.896,16
24/15/005	DENARO IN CASSA	757,18
24/15/***	DENARO E VALORI IN CASSA	757,18
24/**/***	DISPONIBILITA' LIQUIDE	176.653,34
26/10/005	RISCONTI ATTIVI	500,00
26/10/***	RISCONTI ATTIVI	500,00
26/**/***	RATEI E RISCONTI ATTIVI	500,00
48/05/040	ERARIO C/IVA	5.086,91
48/05/***	DEBITI TRIBUTARI	5.086,91
48/**/***	DEBITI TRIBUTARI	5.086,91
50/05/020	INAIL C/CONTRIBUTI	0,01
50/05/***	DEBITI V/IST.PREV.E SICUR.SOC.	0,01
50/**/***	DEBITI V/IST.PREV.E SICUR.SOC.	0,01
***	TOTALE ATTIVITA'	5.478.483,98
**	PASSIVITA'	

04/35/015	F/AMM ALT. COS. AD UT. PLU. AMM	2.421,30
04/35/****	<i>F/AMM ALTRE IMMOB. IMMATERIALI</i>	2.421,30
04/**/****	<i>F/AMM IMMOBILIZZAZIONI IMMAT.</i>	2.421,30
07/10/501	F.DO AMM.TO IMP.FTV PRIVATI	1.330.162,10
07/10/502	F.DO AMM.TO IMP.FTV PUBBLICI	295.898,72
07/10/503	F.DO AMM.TO IMP.FTV SEDE AGS	19.842,18
07/10/****	<i>F/AMM IMPIANTI E MACCHINARIO</i>	1.645.903,00
07/15/010	F/AMM ATTR. VARIE E MINUTE	7.025,56
07/15/****	<i>F/AMM ATTREZ. IND.LI E COMM.LI</i>	7.025,56
07/20/010	F/AMM MACCH. ELETTRON. D'UFF.	18.931,85
07/20/****	<i>F/AMM. MOBILI E MACCH. D'UFFICIO</i>	18.931,85
07/30/040	F/AMM. ARREDAMENTO	16.626,43
07/30/100	F/AMM. ALTRI BENI MATERIALI	168,50
07/30/****	<i>F/AMM. ALTRI BENI</i>	16.794,93
07/**/****	<i>F/AMM IMMOB. MATERIALI</i>	1.688.655,34
24/05/005	BCC POMP-FRANCIACORTA C/C 234	36.106,74
24/05/****	<i>DEPOSITI BANCARI E POSTALI</i>	36.106,74
24/**/****	<i>DISPONIBILITA' LIQUIDE</i>	36.106,74
28/05/005	CAPITALE SOCIALE	10.000,00
28/05/****	<i>CAPITALE</i>	10.000,00
28/20/005	RISERVA LEGALE	935,75
28/20/501	RISERVA LEGALE (UTILI FINO 2007)	1.302,30
28/20/****	<i>RISERVA LEGALE</i>	2.238,05
28/35/005	RISERVA STRAORDINARIA	18.004,75
28/35/501	RIS. STRAORD (UTILI FINO 2007)	22.296,65
28/35/****	<i>ALTRE RISERVE</i>	40.301,40
28/40/015	PERDITE PORTATE A NUOVO	-
28/40/****	<i>PERDITE PORTATE A NUOVO</i>	-
28/**/****	<i>PATRIMONIO NETTO</i>	12.639,23
	DEBITI P/T.F.R.	



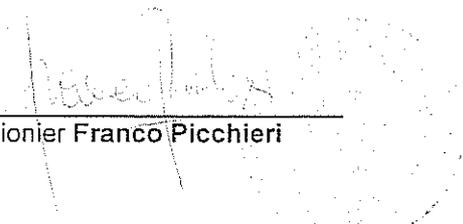
31/05/005		11.307,20
31/05/***	TFR LAVORO SUBORDINATO	11.307,20
31/**/***	TFR LAVORO SUBORDINATO	11.307,20
34/05/526	MUTUO PARCH.TITO SPERI 2647	4.616,90
34/05/531	MUTUO FOTOVOLTAICO FACILE	3.538.427,23
34/05/***	DEBITI V/BANCHE	3.543.044,13
34/**/***	DEBITI V/BANCHE	3.543.044,13
36/05/005	SOCI C/FINANZIAMENTI (INFRUTT.)	100.000,00
36/05/***	DEBITI V/ALTRI FINANZIATORI	100.000,00
36/**/***	DEBITI V/ALTRI FINANZIATORI	100.000,00
40/00/***	DEBITI V/FORNITORI	5.886,16
41/05/005	FATTURE DA RICEVERE	56.456,27
41/05/***	ALTRI DEBITI V/FORNITORI	62.342,43
41/**/***	ALTRI DEBITI V/FORNITORI	62.342,43
48/05/045	IVA SU VENDITE	1.400,00
48/05/080	ERARIO C/RIT. LAVORO DIPENDENTE	20,71
48/05/105	REGIONI C/RIT. ADDIZ. IRPEF	24,10
48/05/110	COMUNI C/RIT. ADDIZ. IRPEF	12,28
48/05/***	DEBITI TRIBUTARI	1.457,09
48/**/***	DEBITI TRIBUTARI	1.457,09
50/05/005	INPS C/CONTRIBUTI SOC. LAV. DIP.	295,35
50/05/090	ALTRI DEB.V/IST.PREV.E SIC.SOC.	38,22
50/05/***	DEBITI V/IST.PREV.E SICUR.SOC.	333,57
50/**/***	DEBITI V/IST.PREV.E SICUR.SOC.	333,57
52/05/055	DIPENDENTI C/RETRIBUZIONI	751,92
52/05/060	DIPENDENTI C/FERIE DA LIQUID.	481,21
52/05/502	CONTRIB. C/FERIE DA LIQUIDARE	138,72
52/05/***	ALTRI DEBITI	1.371,85
52/**/***	ALTRI DEBITI	1.371,85
54/05/005	RATEI PASSIVI	15.046,31

54/05/****	RATEI PASSIVI		15.046,31
54/**/****	RATEI E RISCOINTI PASSIVI		15.046,31
***	TOTALE PASSIVITA`		5.474.725,19
****	UTILE DI ESERCIZIO		3.758,79
*****	TOTALE A PAREGGIO	5.478.483,98	5.478.483,98

Considerato pertanto quanto sopra esposto, ritengo che l'importo del patrimonio netto risultante dal bilancio approvato alla data del 31 dicembre 2016, pari ad € 12.640, vista anche la situazione patrimoniale alla data del 31 maggio 2017 sopra riportata, possa essere ragionevolmente considerato pari all'attuale valore della società.

In conseguenza di ciò ritengo che l'importo previsto per l'aumento riservato di capitale sociale della società "AGS AZIENDA GLOBAL SERVICE S.R.L. in breve AGS S.R.L.", pari ad € 9.608, con un sovrapprezzo di € 2.536, sia da ritenersi congruo.

Bedizzole 14 giugno 2017



 ragioniere Franco Picchieri

Asseverazione

Io sottoscritto Franco PICCHIERI, nato a Brescia il 10 luglio 1955, con studio in Bedizzole, via 4 novembre n° 5/a, C.F. PCC FNC 55L10 B157G, ragioniere commercialista iscritto al n° 601/A dell'Albo tenuto dall'Ordine dei Dottori Commercialisti ed Esperti Contabili di Brescia, iscritto al n° 45483 del registro dei Revisore Legali,

dichiaro

sotto la mia personale responsabilità:

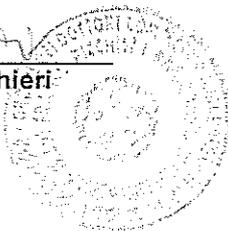
- di non avere interessi economici, né al momento né in prospettiva futura, in alcuno dei beni o proprietà che costituiscono l'oggetto di questa relazione di stima



- di non avere interessi particolari in relazione all'oggetto di questa relazione di stima ed alle parti coinvolte
- di aver considerato le informazioni ed i documenti fornitemi dalla società come affidabili
- che l'incarico assegnato non prevedeva alcun tipo di procedura di revisione contabile o legale, o la verifica dell'esistenza di potenziali passività non registrate di natura fiscale, previdenziale o di altro genere, tali da influire sulle operazioni di valutazione in modo negativo, per le quali sono state in ogni caso richieste le necessarie informazioni alla società
- che le analisi, opinioni e valutazioni contenute in questa relazione di stima devono intendersi esclusivamente relative all'incarico conferito e non possono essere utilizzate al di fuori di tale contesto
- che questa relazione di stima ha valore esclusivamente in relazione al contesto di riferimento della valutazione in essa indicata ed alle finalità specificate nel conferimento dell'incarico
- di avere bene e fedelmente adempiuto alle funzioni affidatemi, al solo scopo di effettuare una valutazione nel rispetto dell'incarico a me conferito.

Bedizzole 14 giugno 2017


ragionier **Franco Picchieri**



ANNO	INTROITO CONTO ENERGIA (1)		LQUA PRIVATI (2)		CONTRIBUTO COMUNE (3)		ISSI COMUNE (4)		RICAVERI
	kWh	€	kWp	€	kWh	€	kWh	€	
2013	730.000	312.000	655,757	42.624	120.511	15.450	6.893	6.893	368.542
2014	722.700	308.880	655,757	43.903	119.306	15.759	6.996	6.996	367.085
2015	715.473	305.791	655,757	45.220	118.113	16.079	7.101	7.101	365.628
2016	708.318	302.733	655,757	46.577	116.932	16.396	7.208	7.208	364.171
2017	701.235	299.706	655,757	47.974	115.762	16.724	7.316	7.316	362.714
2018	694.223	296.709	655,757	49.413	114.605	17.058	7.426	7.426	361.257
2019	687.281	293.742	655,757	50.896	113.459	17.399	7.537	7.537	359.800
2020	680.408	290.804	655,757	52.422	112.324	17.747	7.650	7.650	358.343
2021	673.604	287.896	655,757	53.995	111.201	18.102	7.765	7.765	356.886
2022	666.868	285.017	655,757	55.615	110.089	18.464	7.881	7.881	355.429
2023	660.199	282.167	655,757	57.283	108.988	18.833	8.000	8.000	353.972
2024	653.597	279.346	655,757	59.002	107.898	19.210	8.120	8.120	352.515
2025	647.061	276.552	655,757	60.772	106.819	19.594	8.241	8.241	351.058
2026	640.590	273.787	655,757	62.595	105.751	19.986	8.365	8.365	349.601
2027	634.184	271.049	655,757	64.473	104.693	20.386	8.490	8.490	348.144
2028	627.843	268.338	655,757	66.407	103.646	20.794	8.618	8.618	346.687
2029	251.137	107.335	262	26.563	41.459	8.317	8.747	8.747	142.216
2030	150.682	64.401	157	5.938	24.875	4.990	8.878	8.878	85.229
		€ 4.806.254		€ 901.672		€ 301.285		€ 141.233	€ 5.639.136

ALL.
1

- (1) Riduzione della produzione annua pari a 1%
- (2) Contributo di 65 € / kWp per il 2013 con aumento annuo del 3% come da contratto
- (3) Riduzione della produzione annua pari a 1%, aumento costo energia elettrica pari a 3%
- (4) Introito reale 2013 maggiorato ogni anno del 1,5%, stimando utilizzo attuale di energia elettrica

DL 145/2013 VERIFICA