

ANEXO III, IV y V

Informe de valoración, estados financieros y el informe de tasación de inmueble relativos a DMD Media, S.R.L.

RELAZIONE DI STIMA DELLA SOCIETA'

DMD MEDIA S.R.L.

Sede legale in Caluso (To), Via Martiri d'Italia n. 46/A

C.F. e P.IVA 08682450013

Registro delle Imprese di Torino n. 08682450013

C.C.I.A.A. di Torino R.E.A. n. TO - 993262

Oggetto: Valutazione delle partecipazioni detenute al 31 dicembre 2018

Premessa

La sottoscritta Adelina Schiavetta, nata a Mortara (Pv) il 27/01/1948 e domiciliata a Montalto Dora (To) in Via Balme n.1/A, iscritta all'Albo dei Consulenti Tecnici tenuto presso il Tribunale Civile e Penale di Ivrea, con verbale n. 5 del 30 ottobre 1976, con studio in Ivrea (To) Corso Vercelli n. 124, avendo ricevuto richiesta di stimare il patrimonio della DMD MEDIA s.r.l. con sede legale in Caluso (To), Capitale Sociale Euro 10.000,00, iscritta al Registro delle Imprese di Torino al n° 08682450013, R.E.A. n° TO - 993262, codice fiscale e partita IVA 08682450013

espone

il risultato della stima del patrimonio di cui in oggetto alla data del 31 dicembre 2018.

Nei paragrafi seguenti si perviene alla stima in parola esponendo in dettaglio i vari passi del processo logico seguito.

Descrizione dell'azienda oggetto di valutazione e della sua attività

La società è stata costituita il giorno 26 giugno 2003 e risulta iscritta presso il registro delle Imprese di Torino con il numero 08682450013 ed al R.E.A. della C.C.I.A.A. di Torino, al n. TO - 993262.

La durata della società è prevista fino al 31 dicembre 2040.

L'attività prevalente, della società, è la consulenza amministrativa e gestionale in

campo pubblicitario, nonché la gestione e locazione di beni immobili propri, anche se l'oggetto sociale permette lo svolgimento di attività assai maggiori, ovvero:

- L'esercizio, sia provvidendovi direttamente che con espletamento di semplice attività intermedia, anche tramite propri sub-agenti, della pubblicità a favore di terzi mediante giornali, riviste, radio, televisione, affissioni e cinema, mezzi di trasporto pubblici e privati, depliant, diffusione microfonica durante manifestazioni sportive, fiere, mostre e simili, la cartellonistica stradale, la progettazione e realizzazione di bozzetti pubblicitari, l'organizzazione, progettazione e realizzazione di qualsiasi campagna pubblicitaria, la spedizione via e-mail pubblicitaria;
- Lo svolgimento di indagini di mercato, la consulenza pubblicitaria, il controllo e l'analisi delle campagne pubblicitarie e dei loro risultati, l'esercizio di agenzia di affari per lo svolgimento delle attività suddette;
- L'attività di editore e di stampatore di pubblicazioni periodiche, riviste, libri, depliant pubblicitari per mostre, fiere e manifestazioni varie, l'organizzazione delle stesse;
- La produzione di filmati in genere, nonché la realizzazione di spot, redazionali, filmati industriali e la produzione e distribuzione di programmi televisivi e cinematografici di varia natura;
- L'attività di vendita per corrispondenza con utilizzo all'uopo di qualsiasi mezzo informatico e/o televisivo, di prodotti "da catalogo" o comunque rientranti nell'attività di "televendita";

In via secondaria:

- L'acquisto, la vendita, la permuta, la gestione e l'affitto di immobili ad uso commerciale e/o industriale;

come, di fatto, risulta dallo statuto sociale e dalle relative iscrizioni camerali.

La compagine societaria risulta così composta:

- SQUIRREL INVERSIONES S.L. società di diritto spagnolo 75%

- GRISELLI MARIO cittadino italiano 25%

Ed è amministrata da un Consiglio di Amministrazione composto dai Sigg.:

- Pereiro Lage Pablo Amministratore Delegato nominato il 19/12/2016;
- Griselli Mario Consigliere nominato il 19/12/2016;

Il capitale sociale di Euro 10.000,00 risulta interamente versato e si rilevano anche riserve per copertura rischi per Euro 76.600,00, formata con versamento a parte del socio Squirrel Inversiones S.l. a seguito di rinuncia al rimborso di finanziamenti infruttiferi.

Negli ultimi anni la società ha diversificato la propria attività, affiancando alla consulenza anche la vendita di spazi e servizi pubblicitari, raggiungendo nel 2018 un soddisfacente fatturato, legato a tali attività, per circa 300.000.

Interrogati al riguardo, gli amministratori hanno confermato che anche nei prossimi anni, tale attività risulterà sempre più prevalente rispetto alle altre, prevedendone un sensibile incremento già a decorrere dall'esercizio 2019.

La società ha operato attivamente durante tutti gli anni di esistenza della stessa e ha investito i propri utili nell'acquisizione di immobilizzazioni materiali, come risulta dai registri della conservatoria, dal libro dei cespiti, dal bilancio e dalla verifica concreta dell'esistenza degli stessi.

L'attività, nel tempo, non hanno mai subito interruzioni (come rilevabile dalla documentazione esibita e dai dati contabili) e risultano tutt'oggi ampiamente in grado di sostenere i costi della produzione ed in grado di fornire utili anche se non sempre di entità rilevante.

Il patrimonio sociale risulta ben strutturato con riserve adeguate alla struttura aziendale.

I crediti a breve, rappresentati essenzialmente da crediti verso clienti, alla data di verifica, risultano tutti esigibili e pienamente sufficienti a coprire i debiti a breve, rappresentati essenzialmente da debiti verso fornitori e da normali debiti erariali per Iva, ritenute su stipendi e stipendi da liquidare. L'ammontare complessivo di tali

debiti (considerando anche le fatture da ricevere) risulta pari a circa 78.000 euro, contro crediti a breve per circa 190.000 euro cui si deve aggiungere una liquidità certa ed immediata di circa 10.000 euro.

Si segnala la presenza di debiti a medio termine rappresentati da un finanziamento per Euro 26.000, anch'esso perfettamente coperto dai crediti di cui sopra.

Le immobilizzazioni materiali risultano tutte in corso di ammortamento e il loro valore residuo, fatta esclusione per l'immobile di cui si parlerà in seguito, risulta congruo e coerente al mercato di appartenenza con una stima di valore accertabile tra i 25 e i 30.000 euro.

L'immobile di proprietà è rappresentato dal seguente cespite:

Comune censuario di Caluso (To).

Foglio 45, Particella 151, Subalterno 4, categoria D/7, rendita catastale 7.786,00.

Rendita catastale rivalutata: 490.518,00

Valore commerciale come da perizia allegata: Euro 560.000,00

Interrogati al proposito, gli amministratori stanno valutando la possibilità offerta dal comma 940 e seguenti della legge 30 dicembre 2018 n. 145 (legge di stabilità 2019), di rivalutare il bene immobile posseduto al fine di poter dare corretta esposizione in bilancio dell'effettivo valore dello stesso, con effetti anche fiscali, ma a decorrere dal periodo di imposta 2020.

Stante la natura della società, non si registrano rimanenze di materie prime, merci e materiali, ma esclusivamente alcune scorte di materiale di consumo.

Non si rilevano debiti tributari e/o previdenziali pregressi non pagati, né dall'esame delle scritture contabili e dei documenti aziendali, né dalla verifica effettuata presso gli Uffici finanziari.

I metodi di valutazione e i risultati ottenuti

È opinione prevalente che la situazione, in cui è inquadrata l'azienda da valutare, e la finalità della stima costituiscano elementi in grado di influenzare in maniera determinante il concetto di valore, tanto che il significato attribuibile al "valore di un'azienda" non sia sempre univoco, ma possa variare a seconda dell'ottica di riferimento.

La valutazione di un'azienda si configura come un procedimento complesso ed articolato che può essere effettuata attraverso una pluralità di procedimenti di stima.

Tale varietà è giustificabile dal fatto che tutti questi metodi partono da alcuni concetti base di riferimento che sono sostanzialmente:

- valori derivanti dai flussi attesi (reddito e cassa);
- valori stock (in particolare patrimoniali);
- sintesi di valori flusso e valori stock;
- prezzi probabili e di liquidazione.

Ciascuno dei sopracitati concetti base ispira, a sua volta, uno o più criteri di stima, frutto di varianti nelle variabili considerate.

I principali metodi di valutazione, maggiormente adottati dalla dottrina aziendalistica, sono:

Metodi diretti	Mercato	Transazioni comparabili
		Moltiplicatori di mercato
Metodi indiretti	Stock	Metodi patrimoniali
	Flussi	Metodi finanziari
		Metodi reddituali
	Flussi – Stock	Metodi misti

Metodo patrimoniale

Tale metodo si basa sull'ipotesi che il valore dell'azienda corrisponda al patrimonio netto della stessa, adeguatamente rettificato come in seguito si descriverà.

Tale ipotesi non è sempre realistica, dal momento che il valore di un'azienda è, talvolta, influenzato più dalla sua redditività futura che dal livello del suo patrimonio netto. Tuttavia, i risultati ottenuti dall'applicazione di tale metodo costituiscono un'informazione che non può essere trascurata per almeno due motivi:

- l'entità del patrimonio di un'azienda ha una propria influenza sul valore e sull'appetibilità della stessa, nonché, in una certa misura, sulla sua capacità di produrre reddito;
- i valori emergenti da tale criterio di stima hanno il pregio di essere sicuri ed affidabili, in quanto non derivano da previsioni ed elaborazioni soggettive, che possono essere successivamente disattese, ma da dati certi ed oggettivi.

Il metodo patrimoniale presuppone, nella fase iniziale, la quantificazione del capitale netto di bilancio, desumibile da una situazione patrimoniale aggiornata.

Successivamente si procede a:

- un'analisi delle varie voci dell'attivo e del passivo per verificarne la consistenza (ad esempio con riferimento alla corretta contabilizzazione dei crediti e dei debiti, all'adeguatezza degli accantonamenti ecc.);
- esporre a valori correnti gli elementi attivi non monetari (partecipazioni, magazzino, immobilizzazioni tecniche o immateriali, ecc.).

Un ulteriore aspetto, che non può essere trascurato nell'ambito delle valutazioni di tipo patrimoniale, riguarda l'eventuale valorizzazione dei beni immateriali. Si parla pertanto di metodo patrimoniale "semplice" quando si esclude ogni rettifica di valore in relazione ai beni immateriali; di metodo patrimoniale "complesso" quando, viceversa, tra le attività vengono inclusi e opportunamente apprezzati i beni in questione.

I metodi di valutazione normalmente adottati per la determinazione del valore di un bene immateriale possono essere i seguenti:

- valutazione dei redditi differenziali conseguibili per effetto di tale bene;
- determinazione dei costi da sostenere per un'ipotetica sua riproduzione;
- valutazione con il metodo reddituale.

Metodo finanziario

$$V = \sum_j F_j (1 + i)^{-t} + P_n (1 + i)^{-n}$$

dove

W = valore di stima dell'azienda

F_j = flusso monetario annuo

P_n = prezzo di realizzo dell'azienda al tempo n

n = presumibile durata del periodo di detenzione dei titoli di proprietà

i = tasso di attualizzazione.

Il valore potenziale del capitale di un'azienda corrisponde alla somma dei flussi di cassa che la stessa potrà corrispondere nel tempo ai propri azionisti, al netto dei versamenti che essa eventualmente richiederà loro, opportunamente attualizzati mediante un tasso idoneo allo scopo (Discounted Cash Flow Method); pertanto il valore del capitale economico di un'azienda consiste nel valore attuale netto (Net Present Value) dei flussi di cassa che dalla stessa saranno destinati nel tempo ai soci. Per ovviare alle difficoltà connesse alla previsione dei flussi, la cui attendibilità diminuisce man mano che si allunga la proiezione temporale, nella prassi viene adottata solitamente la soluzione di determinare solo i flussi di un determinato arco temporale, in genere corrispondente ad un intervallo che va dai 3 ai 7 anni, al termine del quale si identifica un ultimo flusso rappresentato dal valore finale dell'azienda.

I principali problemi di ordine pratico derivanti dall'applicazione del criterio in questione scaturiscono dalla difficoltà di determinazione dei flussi e dal calcolo del tasso di attualizzazione. La quantificazione dei flussi risulta complessa in quanto questi sono influenzati non solo dall'andamento reddituale e dalla liquidità dell'azienda, ma anche da numerose altre variabili quali per esempio le stime sulle decisioni che verranno assunte dagli amministratori e dalle assemblee dei soci anche in base all'andamento dei mercati.

Il Metodo reddituale

La logica reddituale concepisce il valore dell'impresa in funzione della redditività futura, il cui valore attuale, determinato mediante procedimenti di capitalizzazione, consente di stimare il capitale economico.

$$W = R_1 (1 + i)^{-1} + R_2 (1 + i)^{-2} + \dots + R_n (1 + i)^{-n} + VF (1 + i)^{-n}$$

dove

W = valore di stima dell'azienda

R_1, R_2, \dots, R_n = Redditi attesi per gli n anni dell'impresa

i = Tasso di attualizzazione

VF= Valore finale dell'impresa all'anno n

Tra le principali tecniche di previsione dei redditi meritano di essere evidenziate le seguenti:

1. media dei redditi storici;
2. metodi dei risultati programmati.

La prassi consolidata, in proposito, prevede generalmente che il reddito abbia una durata illimitata nel tempo. In questa ipotesi il valore dell'azienda deriva dall'applicazione della formula della rendita perpetua.

I problemi centrali, nell'adozione del metodo reddituale, riguardano quindi due aspetti:

- la determinazione del reddito da capitalizzare;
- la scelta del tasso di capitalizzazione.

Con riguardo al primo punto, vi è da sottolineare, innanzitutto, che i redditi considerati non sono ancora stati conseguiti, ma lo saranno in futuro ed andrebbero, quindi, desunti da piani aziendali prospettici. Tale soluzione può tuttavia comportare dei rischi. È ben noto, infatti, che i budget ed i piani aziendali non sono sempre redatti secondo criteri prudenziali ed i dati in essi contenuti (fatturato, utile, ecc.) costituiscono talvolta più obiettivi da raggiungere che previsioni oggettive.

Per tale motivo si ritiene spesso opportuno sottoporre ad attenta verifica tali piani, confrontandoli con i conti economici consuntivi degli anni precedenti. Talvolta è consigliabile includere nel calcolo sia i redditi passati che quelli previsti per il futuro e farne una media.

Nel determinare il “reddito medio atteso” da sottoporre a capitalizzazione, particolare attenzione dovrà essere prestata ai seguenti aspetti:

- è necessario che, nel sottoporre eventualmente a media i redditi dei vari anni passati e futuri, gli stessi vengano rispettivamente “inflazionati” o “deflazionati”, ovvero vengano espressi in moneta dotata di potere di acquisto costante. Il valore dell’azienda, in altre parole, va espresso in moneta avente un valore intrinseco vicino a quello del momento in cui avviene la stima;
- il reddito in questione vada “normalizzato”, cioè depurato dai componenti straordinari sia di costo che di ricavo e dagli effetti delle politiche di bilancio eventualmente adottate dall’impresa;
- è necessario che il reddito così calcolato sia disponibile, nel senso che le risorse finanziarie connesse agli ammortamenti effettuati devono essere sufficienti a sostenere il livello di investimento necessario a conservare la capacità di reddito dell’impresa.

Con riguardo al tasso di capitalizzazione, esso viene tipicamente individuato nel “costo del capitale proprio”, vale a dire nel rendimento minimo desiderato dagli azionisti per quel tipo specifico di investimento. Tale parametro si compone, pertanto, di un “tasso base” e di un “premio per il rischio”. Il primo coincide con il rendimento di investimenti alternativi privi di rischio; il secondo consiste in una maggiorazione di rendimento, finalizzata a compensare l’investitore per aver rinunciato ad un investimento non rischioso in favore di uno dagli esiti aleatori.

Il tasso di attualizzazione deve infine presentare un elevato livello di coerenza con il reddito medio atteso. Se pertanto quest’ultimo è in grado di sottrarsi agli effetti dell’inflazione, nel senso che cresce proporzionalmente alla svalutazione monetaria, esso andrà attualizzato mediante un tasso “reale”, cioè al netto di inflazione. Il contrario avverrà nel caso in cui il reddito sia costante in termini nominali (e quindi tenda a svilirsi in termini di potere di acquisto): in tal caso infatti si renderebbe opportuno il ricorso ad un tasso di capitalizzazione nominale, vale a dire al “lordo” del saggio di inflazione. Le infinite ipotesi intermedie di parziale sottrazione dagli effetti dell’inflazione, infine, necessiterebbero ovviamente di soluzioni mediate tra le due estreme citate.

Il Metodo misto patrimoniale – reddituale

I metodi misti patrimoniali – reddituali sono largamente utilizzati nella pratica in quanto compendiano gli elementi di certezza e verificabilità tipici del metodo patrimoniale con la validità concettuale di quello reddituale.

Tali metodi ricorrono in modo particolare quando i risultati forniti dal metodo patrimoniale e da quello reddituale differiscono in misura considerevole. Nel caso in cui l’utilizzo del metodo reddituale dia luogo ad un risultato superiore rispetto al valore patrimoniale, tale differenza rappresenterà un goodwill (avviamento). Nel caso opposto si avrà un badwill.

Del goodwill (o badwill), inteso come differenza tra valore patrimoniale e reddituale si tiene generalmente conto in misura limitata, sia perché il risultato derivante da una sua accettazione totale sarebbe pari al valore reddituale (e non avrebbe quindi senso parlare di metodo misto), sia perché le incertezze che caratterizzano i procedimenti reddituali consigliano una certa cautela nel calcolo.

Nell'ipotesi di esistenza di un badwill, inoltre, questo potrà portare ad un abbattimento del valore patrimoniale: il risultato finale, in tal caso, non potrà comunque mai scendere al di sotto del valore di liquidazione per stralcio delle attività dell'impresa. Tale valore di liquidazione costituirà pertanto il limite minimo nella valutazione di un'azienda.

Valori di mercato e valori di stima

Il valore del capitale economico di un'azienda può essere desunto sia in via diretta, sulla base quindi di valori espressi dal mercato, che in via indiretta, ovvero ricorrendo ad elaborazioni e stime di natura peritale.

La prima modalità, come è ovvio, è senza dubbio preferibile, ma non sempre praticabile.

E' infatti evidente che il ricorso a valori di mercato è possibile solo in presenza di determinate condizioni che possono essere sintetizzate, in ordine decrescente di importanza, nei requisiti della disponibilità, della significatività e della stabilità dei prezzi.

L'attributo della disponibilità costituisce una condizione irrinunciabile, in quanto fa riferimento all'esistenza stessa di un prezzo di mercato. Tale requisito è quindi soddisfatto quando l'azienda è quotata, esiste un mercato attivo per i suoi titoli, o quanto meno quando, pur in mancanza di prezzi effettivi di scambio, sono individuabili dei prezzi realmente significativi.

L'attributo della significatività sta ad indicare l'idoneità del prezzo rilevato ad esprimere il reale valore del capitale economico di un determinato pacchetto

azionario. Di conseguenza, il rispetto di tale requisito è legato da un lato al livello di efficienza del mercato; dall'altro, all'esigenza di far riferimento a contesti qualitativi analoghi.

Il primo concetto non necessita di particolari approfondimenti: è ben noto, infatti, che non di rado, nei mercati finanziari poco evoluti, i prezzi di borsa tendono a discostarsi in misura anche significativa, e per periodi non brevi, dal valore intrinseco attribuibile al capitale di un'azienda: in tal caso, i prezzi di mercato non sempre risultano significativi al fine di esprimere il valore del capitale economico dell'impresa.

Sotto il secondo profilo, invece, è necessario che i valori siano confrontabili: è pertanto da escludere che il prezzo rilevato per una transazione in una determinata situazione congiunturale sia rappresentativo del valore da attribuire all'azienda in un contesto differente; così come è da escludere che il prezzo di borsa, riferito a singoli titoli o comunque a pacchetti di modesta entità, possa essere utilizzato per determinare il valore di un pacchetto di maggioranza.

Il requisito della stabilità, infine, fa riferimento all'esigenza che i prezzi rilevati non assumano una variabilità eccessiva. A tale problema, il più delle volte legato a questioni di efficienza del mercato, è possibile ovviare ricorrendo a rilevazioni estese a orizzonti temporali non brevi, tipicamente compresi tra i 6 e i 12 mesi.

In assenza delle condizioni citate, è comunque possibile trarre utili indicazioni dai valori espressi dal mercato, facendo ricorso al cosiddetto "comparable sales method", alquanto diffuso nel mondo anglosassone. Il criterio si basa sull'analisi dei valori di scambio riscontrati in occasione della cessione/acquisizione di beni simili per natura e qualità. Tali valori costituiscono l'informazione di fondo cui far riferimento nella valutazione dei beni.

Il metodo dell'EVA

La teoria della creazione del valore ha portato all'adozione di diversi indicatori, che partendo dal dato contabile, sono in grado di misurare il valore creato. In questi ultimi anni, le tecniche di determinazione quantitativa diffuse nel mondo del management sono state molte. Tra queste una di quelle che ha riscosso maggiore successo è l'EVA. L'EVA (*Economic Value Added*) è un indicatore, brevettato da G. B. Stewart, che si fonda sulla differenza tra il rendimento del capitale e il suo costo. Tale approccio si basa sulla stima del sovrareddito che l'impresa riesce a produrre dopo aver remunerato il capitale proprio e il capitale di credito. L'EVA si ottiene sottraendo dal reddito normalizzato di periodo il costo del capitale investito.

Dopo aver calcolato i valori puntuali dell'Eva è possibile stimare il valore dell'impresa mediante l'attualizzazione dei sovraredditi EVA calcolati e del valore terminale. Quest'ultimo viene determinato calcolando il valore della rendita perpetua utilizzando l'ultimo valore della EVA stimato ed aggiungendo quale ultimo addendo il valore del capitale investito all'anno n.

$$W = CI + MVA$$

Dove

$$MVA = \sum_{t=1}^n \text{EVA} / (1+WACC)^t + TV / (1+WACC)^{n+1}$$

W = valore di stima dell'azienda

CI = Capitale investito all'anno n

MVA= Valore di mercato aggiunto ovvero il valore dell'impresa percepito esternamente

TV= Valore finale, calcolato attualizzando l'ultimo valore EVA

Metodo adottato

Considerata l'attività svolta dalla società, nonché le dimensioni della medesima si è ritenuto opportuno adottare un metodo patrimoniale-complesso.

La logica patrimoniale determina il valore economico del capitale considerandolo pari alla somma algebrica dei valori dei singoli componenti attivi e passivi compresi nel capitale aziendale. I metodi patrimoniali, come già detto, si distinguono in semplici o puri e complessi. I primi, partendo dal patrimonio netto contabile, con il meccanismo delle rettifiche di valore, arrivano a determinare un patrimonio netto rettificato ovvero ad esprimere i singoli elementi attivi e passivi di bilancio a valori correnti di sostituzione. I secondi, partendo dal valore determinato con il metodo patrimoniale semplice, aggiungono il valore corrente dei beni immateriali anche se non rappresentati nel bilancio d'esercizio. Con tale procedimento si cerca di attribuire un valore a quegli elementi quali marchi, brevetti, licenze, autorizzazioni, il Know how, l'organizzazione umana, la rete di vendita, il portafoglio lavori, che altrimenti non troverebbero espressione in sede di valutazione.

Tale metodo può essere utilizzato per la valutazione delle aziende commerciali e di servizi, dove gli elementi reddituali non sono agevolmente determinabili mentre quelli patrimoniali riescono a rappresentare al meglio il valore dell'azienda.

È necessario evidenziare che la DMD MEDIA S.R.L. non ha in corso leasing, di alcun tipo, né altre forme di locazione per i beni utilizzati per l'esercizio dell'attività, talché la valutazione dell'azienda non sarà influenzata in alcun modo da elementi estranei ai dati patrimoniali di bilancio e dal riscontro effettivo degli stessi.

Il settore immobiliare, cui appartiene la società, negli ultimi anni è stato interessato dalla crisi che sta caratterizzando l'economia in generale.

Tuttavia la società, nel corso degli anni ed anche in quelli recenti, non ha mai registrato cali degli di nota, se non nel 2016 dove si è rilevata una perdita minima, segno di una attenta politica gestionale e commerciale.

Valutazione dell'azienda al 31 dicembre 2018

La valutazione dell'azienda alla data del 31 dicembre 2018 viene determinata utilizzando il metodo patrimoniale complesso.

Alla data di redazione della presente relazione, l'ultimo bilancio approvato dai soci è quello redatto al 31.12.2018.

Attraverso il metodo patrimoniale è possibile dare adeguata rilevanza, in sede di determinazione del valore economico del capitale netto della Società, agli assets iscritti tra le attività.

Nel seguito si analizza l'applicazione di tale criterio di valutazione, descrivendo il procedimento seguito per la determinazione dei suoi elementi fondamentali e cioè il Patrimonio Netto rettificato K'

Determinazione delle grandezze: il patrimonio netto rettificato: K'

Nel criterio di valutazione adottato, risulta di fondamentale importanza la stima del patrimonio netto della società, in quanto l'insieme degli assets costituisce il valore base del capitale economico dell'azienda.

Nel caso di specie, il patrimonio netto rettificato è stato determinato con riferimento ai valori patrimoniali espressi dalla società nella situazione patrimoniale al 31 dicembre 2018.

Con riguardo alla valutazione delle attività e passività espresse nella suddetta situazione patrimoniale, in considerazione della metodologia utilizzata per la stima del valore del capitale netto della Società ed in relazione a quanto indicato in premessa, i dati sono stati assunti come forniti dalla società.

In tal senso, i valori risultanti dal prospetto patrimoniale sopra richiamato sono stati oggetto di valutazione e ove ritenuti rappresentativi dell'effettivo valore delle attività e passività a cui si riferiscono sono stati confermati.

Diversamente, nel caso in cui si siano riscontrate divergenze tra il dato contabile ed il valore corrente dell'elemento sottostante si è provveduto a rideterminarne il valore adeguandolo al valore corrente.

Una particolare precisazione deve essere eseguita con riferimento alla valutazione delle immobilizzazioni materiali ed immateriali.

Nel primo caso, la valutazione economica degli stessi è stata affidata a professionista del campo ed in particolare allo Studio Tecnico GRAZIANO Geom. Enzo, il quale ha provveduto a valutare i beni in oggetto in base al valore commerciale degli stessi alla data del 11/09/2018 (vedi perizia allegata) e ritenuti tutt'oggi assolutamente validi.

In relazione alle immobilizzazioni immateriali, nella prassi è possibile attribuire un valore separato agli intangibili specifici (i.e. marchio) e la possibilità di riconoscerne l'esistenza è legata ai seguenti requisiti:

- identificabilità: ovvero quando può essere scorporata o ceduta separatamente dal goodwill;
- controllabilità: ovvero quando la società è in grado di usufruire dei benefici economici futuri derivanti dalla risorsa in oggetto e può, inoltre, limitare l'accesso a tali benefici da parte di terzi;
- esistenza di benefici economici futuri.

Poiché non sono stati riscontrati i requisiti suddetti non è stato possibile riconoscere un valore alle attività iscritte tra le immobilizzazioni immateriali.

Le "Immobilizzazioni materiali" iscritte alla data del 31 dicembre 2018 sono pari a complessivi Euro 585.082,76. Tale valore rappresenta il costo di acquisto sistematicamente ammortizzato in ogni esercizio, a quote costanti, sulla base di aliquote economico-tecniche determinate in relazione alle residue possibilità di utilizzo dei beni, maggiorato delle rivalutazioni applicate, tra cui la rivalutazione dell'immobile oggetto di apposita perizia.

Per i cespiti acquistati nell'esercizio, l'aliquota di ammortamento è stata ridotta alla metà.

Il perito ha ricevuto dall'organo amministrativo i dettagli dei cespiti oggetto di valutazione e le relative schede contenenti i piani di ammortamento.

Partendo dagli anzidetti documenti, ha verificato quanto segue:

- la corrispondenza di quanto riportato negli elenchi con il contenuto del libro dei beni ammortizzabili;
- la corretta contabilizzazione (a campione) dei beni ammortizzabili;
- la congruità dei piani di ammortamento stimati dall'organo amministrativo, in base alle residue possibilità di utilizzo dei beni stessi.

L'applicazione dei criteri civilistici e le informazioni fornite dall'organo amministrativo portano ad evidenziare un valore netto dei cespiti che si ritiene congruo rispetto alla loro residua possibilità di utilizzazione, ad eccezione del valore delle voci riconducibili agli immobili.

Il valore netto contabile delle voci in esame ammonta a Euro 76.462,37 (costo storico euro 94.679,65 – quote ammortamento euro 18.217,28) e comprende i seguenti beni immobili:

Comune censuario di Caluso (To):

Fg.	Partita	Sub.	Cat.	Classe	Consist	Rendita	Indirizzo
45	151	4	D/7	--	-----	7.786,00	Via Martiri d'Italia 46

La perizia estimativa (allegata alla presente), attribuisce ai beni in oggetto il valore commerciale attuato in Euro 560.000,00.

Il sottoscritto perito ritiene, pertanto, di attribuire ai beni in oggetto il seguente:

Valore netto **560.000**

La voce "Impianti e macchinario" include l'impianto di riscaldamento dell'immobile oggetto dell'attività propria dell'impresa:

Impianti generici e tecnici	6.766
<i>F.do amm.to impianti</i>	-6.008
	758

Valore netto **758**

Il valore corrente di tali voci risulta non essere inferiore al valore netto contabile, pertanto il perito ritiene prudenzialmente di confermare quest'ultimo valore, pari ad Euro 192 quale valore di Perizia, anche in considerazione che il bene risulta facente parte integrante dell'immobile di cui sopra e, pare poco credibile, alla data odierna, poter attribuire ad esso un valore autonomo.

La voce "Attrezzatura" include apparecchi e strumenti per l'esercizio dell'attività, quali proiettori, telecamere, ecc.

Attrezzatura	2.521
<i>F.do amm.to attrezzatura</i>	<i>-1.741</i>
	<u>780</u>
Valore netto	780

La voce "Macchine ufficio elettroniche" include Pc e stampanti

Macchine ufficio elettroniche	1.579
<i>F.do amm.to attrezzatura</i>	<i>-1.579</i>
	<u>0</u>
Valore netto	500

La voce "Mobili ed arredi"

Mobili ed arredi	202
<i>F.do amm.to mobili e arredi</i>	<i>-158</i>
	<u>44</u>
Valore netto	100

La voce "Autovetture" è rappresentata da una Jeep Compass serie 2

Autovetture	25.793
<i>F.do amm.to attrezzatura</i>	<i>-2.848</i>
	22.945
Valore netto	22.945

Tra le immobilizzazioni non si rilevano altri beni.

Il valore complessivamente assegnato alle Immobilizzazioni Materiali è pertanto pari ad Euro 585.083,00 comprensivo della perizia estimativa immobiliare allegata.

Tra l'Attivo circolante si rilevano rimanenze di materiale di consumo ammontanti ad Euro 985,00 che il perito ritiene congrui.

I "Crediti" alla data del 31 dicembre 2018 ammontano a complessivi Euro 190.711,30 e sono valutati e iscritti secondo il loro presumibile valore di realizzo corrispondente al valore nominale, ridotto delle perdite risultanti da elementi certi e precisi, rettificato da appositi fondi di svalutazione, tenendo in considerazione le condizioni economiche generali di settore.

I crediti esposti in bilancio si riferiscono prevalentemente a crediti commerciali (per i quali gli amministratori confermano la piena esigibilità e certezza), e ad anticipazioni a fornitori ed è così dettagliato:

- Credito v/Clienti	Euro 187.897,00
- Fatture da emettere	Euro 670,00
- Fornitori c/Anticipi	Euro 2.040,56
- Crediti v/Inail	Euro 103,74
Totale	Euro 190.711,30

Non essendo emersi fattori critici o elementi di irregolarità lo scrivente attribuisce alla voce "Crediti" un valore pari a quello contabile.

Le "Disponibilità liquide", alla data di riferimento, ammontano a complessivi Euro 10.359,43 e sono rappresentate dalle disponibilità di cassa per Euro 116,60 e dai saldi dei conti correnti attivi per Euro 10.242,83.

Lo scrivente ha verificato la correttezza di tutte le riconciliazioni bancarie.

Ai fini della presente perizia vengono recepiti i valori emergenti dalla contabilità, sia per quanto riguarda i depositi bancari sia per quanto riguarda le consistenze di cassa.

Compaiono infine risconti attivi per Euro 1.781,07 per i quali il perito ha rilevato la correttezza temporale.

A seguito delle valutazioni sopra esposte il sottoscritto perito determina il valore delle attività alla Data di Riferimento, nel prosieguo riepilogate, in Euro 788.920,00

Attivo	Val. bilancio	Rettifiche	Valore
Fabbricati ind.li e comm.li e terreni	57.818,43		
<i>F.do amm.to fabbricati ind.li e comm.li</i>	- 5.883,18		
	51.935,25	508.064,75	560.000,00
Impianti	6.766,10		
<i>F.do amm.to impianti</i>	-6.008,00		
	758,10	0,00	758,00
Attrezzatura	2.521,40		
<i>F.do amm.to attrezzatura</i>	-1.741,37		
	780,03	0,00	780,00
Macchine ufficio elettroniche	1.579,00		
<i>F.do amm.to Macchine ufficio</i>	-1.579,00		
	0,00	500,00	500,00
Mobili ed arredi	201,95		
<i>F.do amm.to mobili</i>	-157,59		
	44,36	55,64	100,00
Autovetture	25.792,77		

<i>F.do amm.to autovetture</i>	-2.848,14		
	22.944,36	0,00	22.945,00
Totale immobilizzazioni materiali	76.462,37	508.620,39	585.083,00
Crediti	190.711,30		
	190.711,30	0,00	190.712,00
Disponibilità liquide	10.359,43		
	10.359,43	0,00	10.360,00
Rimanenze	985,00		
	985,00	0,00	985,00
Ratei e risconti	1.781,07		
	1.781,07	0,00	1.781,00
TOTALE ATTIVO	280.299,17	508.620,39	788.920,00

Poste passive

I "Debiti" alla data del 31 dicembre 2019 ammontano ad Euro 76.062,11 e sono iscritti al loro valore nominale e sono rappresentati dai seguenti debiti:

- Erario c/Iva	Euro 24.417,81
- Fornitori	Euro 9.817,38
- Salari e stipendi da liquidare	Euro 1.035,00
- Inps su stipendi	Euro 66,27
- Erario c/ritenute fiscali su stipendi	Euro 523,14
- Erario c/ritenute fiscali su lav. Aut.	Euro 1.558,57
- Ires di competenza	Euro 7.182,91
- Irap di competenza	Euro 2.017,46
- Finanziamenti a breve termine	Euro 412,36
- Finanziamenti a medio lungo term.	Euro 26.031,21
- Cauzioni passive	Euro 3.000,00

Lo scrivente, sui predetti saldi, ha effettuato le dovute verifiche, da cui è emersa la rispondenza tra quanto esposto in bilancio e quanto risultante dai relativi documenti ed ha inoltre verificato la corretta imputazione dei costi di competenza.

Alla luce delle considerazioni sopra svolte, il valore del patrimonio netto rettificato K' è stato quantificato in Euro

Patrimonio rettificato K'	
Attività rettificate	788.920,00
Passività rettificate	177.324,00
K' rettificato	611.596,00

Sintesi finale

Il valore del 100% del capitale della DMD MEDIA S.r.l., è stato oggetto di valutazione.

Per la valutazione dell'azienda cui detto capitale si riferisce, è stato adottato il metodo patrimoniale complesso ritenuto idoneo ad interpretare le specificità dell'attività svolta dalla Società.

Si è quindi tenuto conto anche degli "intangibles", rappresentati, nel caso di specie dal Know ouw di conoscenze, procedure operative, esperienza e contatti, maturati in decine di anni di lavoro che, pur non trovando una loro corretta collocazione nel bilancio, non possono essere escluse dalla valutazione aziendale, anche considerando i contratti in essere e quelli in corso di stipula.

In tale quadro, il risultato dell'iter valutativo sin qui condotto ha portato ad un incremento del patrimonio rettificato "K" di una quota (in regime assolutamente conservativo e prudentiale) del 6% evidenziato un incremento di valore pari ad Euro 36.695,00 da cui ne deriva una valutazione finale pari ad Euro 648.291,00 che il perito ritiene di poter arrotondare ad:

EURO 650.000,00 (Seicentocinquantamila/00)

In fede,

Ivrea 01/02/2019

Si allega: Bilancio al 31/12/2018 - Perizia di stima fabbricato.

Adelina Schiavetta

S T A T O P A T R I M O N I A L E

DESCRIZIONE VOCE	ESER. 18/18	ESER. 17/17
A T T I V O		
A) CREDITI V/SOCI PER VERS.ANCORA DOVUTI		
Parte richiamata	0	0
Parte da richiamare	0	0
	-----	-----
T O T A L E A) CREDITI V/SOCI PER VERS.ANCORA DOVUTI	0	0
	=====	=====
B) IMMOBILIZZAZIONI		
I) Immobilizzazioni Immateriali		
1) Costi di impianto e ampliamento	0	0
2) Costi di sviluppo	0	0
3) Diritti di brevetto ind. e utilizzo opere ing.	0	0
4) Concessioni,licenze,marchi e diritti similari	0	0
5) Avviamento	0	0
6) Immobilizzazioni in corso e acconti	0	0
7) Altre	0	0
	-----	-----
T O T A L E I) Immobilizzazioni Immateriali	0	0
	=====	=====
II) Immobilizzazioni Materiali		
1) Terreni e fabbricati	51.935	53.327
401002 FABBRICATI INDUSTRIALI	46.421	46.421
401012 TERRENI	11.397	11.397
607002 FONDO AMMORTAMENTO FABBRICATI INDUSTRIALI	5.883-	4.491-
2) Impianti e macchinari	758	1.022
401003 IMPIANTI TECNICI SPECIFICI	566	0
401018 IMPIANTI GENERICI	6.200	6.200
607018 FONDO AMMORTAMENTO IMPIANTI GENERICI	6.008-	5.178-
3) Attrezzature industriali e commerciali	780	1.158
401005 ATTREZZATURA	2.521	2.521
607005 FONDO AMMORTAMENTO ATTREZZATURA	1.741-	1.363-
4) Altri beni	22.989	69
401008 MACCH. UFFICIO ELETTRON./ELETTRON./COMPUTER	1.579	1.579
401010 MOBILI ED ARREDI	202	202
401019 AUTOVETTURE, MOTOVEICOLI E SIMILI	25.793	0
607008 F.DO AMM.MACCH.UFF.ELETTRON./ELETTRON./COMPUTER	1.579-	1.579-
607010 FONDO AMMORTAMENTO MOBILI ED ARREDI	158-	133-
607019 FONDO AMMORTAMENTO AUTOVETT.MOTOVEICOLI E SIMILI	2.848-	0
5) Immobilizzazioni in corso e acconti	0	0
	-----	-----
T O T A L E II) Immobilizzazioni Materiali	76.462	55.576
	=====	=====
III) Immobilizzazioni Finanziarie		
1) Partecipazioni in		
a) Imprese controllate	0	0
b) Imprese collegate	0	0
c) Imprese controllanti	0	0
d) Imprese sottop. al controllo delle controllanti	0	0
d-bis) Altre imprese	0	0
	-----	-----
TOTALE 1) Partecipazioni in	0	0
2) Crediti		
a) Verso imprese controllate	0	0
1) Entro 12 mesi	0	0
2) Oltre 12 mesi	0	0
b) Verso imprese collegate	0	0
1) Entro 12 mesi	0	0
2) Oltre 12 mesi	0	0
c) Verso controllanti	0	0

S T A T O P A T R I M O N I A L E

DESCRIZIONE VOCE	ESER. 18/18	ESER. 17/17
1) Entro 12 mesi	0	0
2) Oltre 12 mesi	0	0
d) Verso Imprese sottop. controllo di controllanti	0	0
1) Esigibili entro l'esercizio successivo	0	0
2) Esigibili oltre l'esercizio successivo	0	0
d-bis) Verso altri	0	0
Esigibili entro l'esercizio successivo	0	0
Esigibili oltre l'esercizio successivo	0	0
	-----	-----
TOTALE 2) Crediti	0	0
3) Altri titoli	0	0
4) Strumenti finanziari derivati attivi	0	0
	-----	-----
T O T A L E III) Immobilizzazioni Finanziarie	0	0
	=====	=====
	-----	-----
T O T A L E B) IMMOBILIZZAZIONI	76.462	55.576
	=====	=====
C) ATTIVO CIRCOLANTE		
I) Rimanenze		
1) Materie prime, sussidiarie e di consumo	985	1.312
324007 MATERIALE DI CONSUMO	985	1.312
2) Prodotti in corso di lavorazione e semilavor.	0	0
3) Lavori in corso su ordinazione	0	0
4) Prodotti finiti e merci	0	0
5) Acconti	0	0
	-----	-----
T O T A L E I) Rimanenze	985	1.312
	=====	=====
Immobilizzazioni materiali destinate alla vendita	0	0
II) Crediti		
1) Verso clienti	188.567	75.931
a) Crediti vs clienti esigibili entro 12 mesi	188.567	75.931
204001 CREDITI V/CLIENTI	187.897	52.531
207001 FATTURE DA EMETTERE	670	23.400
2) Verso imprese controllate	0	0
3) Verso imprese collegate	0	0
4) Verso controllanti	0	0
5) Verso Imprese sottop. a controllo controllanti	0	0
5-bis) Crediti tributari	0	0
Esigibili entro l'esercizio successivo	0	0
215008 ERARIO CREDITO PER RITENUTE DIVERSE	0	0
215005 ERARIO CREDITO IRAP	0	0
215021 ERARIO CREDITO PER IRES	0	0
5-ter) Imposte anticipate	0	0
5-quater) Verso altri	2.145	1.787
Esigibili entro l'esercizio successivo	2.145	1.787
208001 FORNITORI C/ANTICIPI	2.041	1.787
215009 CREDITI V/ISTITUTI DIVERSI	104	0
	-----	-----
T O T A L E II) Crediti	190.712	77.718
	=====	=====
III) Attivita' finanz.che non constit.immobil.		
1) Partecipazione in imprese controllate	0	0
2) Partecipazione in imprese collegate	0	0
3) Partecipazioni in imprese controllanti	0	0
3-bis) Partecip. impr. sottop. contr. controllanti	0	0
4) Altre partecipazioni	0	0
5) Strumenti finanziari derivati attivi	0	0

S T A T O P A T R I M O N I A L E

DESCRIZIONE VOCE	ESER. 18/18	ESER. 17/17
6) Altri titoli	0	0
Attivita' finanziarie gestione accentrata tesorer.	0	0
T O T A L E III) Attivita' finanz.che non constit.immobil.	0	0
IV) Disponibilita' liquide		
1) Depositi bancari e postali	10.243	33.783
102011 BANCA SELLA c/c	10.243	0
102030 BANCA SELLA 2 c/c	0	33.783
102045 UNICREDIT C/C	0	0
2) Assegni	0	0
3) Denaro e valori in cassa	117	2.258
101001 CASSA	68	2.257
101005 CASSA CARTE PREPAGATE	49	1
T O T A L E IV) Disponibilita' liquide	10.360	36.041
T O T A L E C) ATTIVO CIRCOLANTE	202.057	115.071
D) RATEI E RISCONTI ATTIVI		
Ratei attivi	0	920
217001 RATEI ATTIVI	0	920
Risconti attivi	1.781	0
323001 RISCONTI ATTIVI	1.781	0
T O T A L E D) RATEI E RISCONTI ATTIVI	1.781	920
T O T A L E A T T I V O	280.300	171.567
P A S S I V O		
A) PATRIMONIO NETTO		
I) Capitale	10.000	10.000
701003 CAPITALE SOCIALE	10.000	10.000
II) Riserva da sovrapprezzo azioni	0	0
III) Riserve di rivalutazione	0	0
IV) Riserva legale	329	314
703001 RISERVA LEGALE	329	314
V) Riserve statutarie	0	0
VI - Altre riserve, distintamente indicate	76.885	1-
Riserva straordinaria	284	0
703003 RISERVA STRAORDINARIA	284	0
Riserva da deroghe ex articolo 2423 Codice Civile	0	0
Varie altre riserve	76.601	1-
604008 FONDO PER COPERTURA PERDITE	76.600	0
703004 ALTRE RISERVE FACOLTATIVE	0	1-
Diff.arrot.Bil.unita' Euro	1	0
VII - Riserva operaz. copertura flussi attesi	0	0
VIII) Utili (perdite) portati a nuovo	0	0
707002 PERDITA D'ESERCIZIO	0	0
IX) Utile (perdita) dell'esercizio	15.762	299
707001 UTILE D'ESERCIZIO	15.762	299
Perdita ripianata nell'esercizio	0	0
X - Riserva negativa azioni proprie in portafoglio	0	0
T O T A L E A) PATRIMONIO NETTO	102.976	10.612
B) FONDO PER RISCHI E ONERI		

S T A T O P A T R I M O N I A L E

DESCRIZIONE VOCE	ESER. 18/18	ESER. 17/17
1) Per trattamento di quiescenza e obblighi simili	0	0
2) Per imposte, anche differite	0	0
3) Strumenti finanziari derivati passivi	0	0
4) Altri	0	0
	-----	-----
T O T A L E B) FONDO PER RISCHI E ONERI	0	0
	=====	=====
C) TRATTAMENTO FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORDINATO	984	361
605000 FONDO TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO	984	361
D) DEBITI		
1) Obbligazioni	0	0
2) Obbligazioni convertibili	0	0
3) Debiti verso soci per finanziamenti	0	100.000
b) Finanziamento soci oltre 12 mesi	0	100.000
601004 SOCI C/FINANZIAMENTI OLTRE 12 MESI	0	100.000
4) Debiti verso banche	412	0
a) Entro 12 mesi	0	0
b) Oltre 12 mesi	412	0
511011 FINANZIAMENTI	412	0
5) Debiti verso altri finanziatori	26.031	0
b) Deb. V/altri finanziatori oltre 12 mesi	26.031	0
601002 ALTRI FINANZIAMENTI A MEDIO LUNGO TERMINE	26.031	0
6) Acconti	0	0
a) Acconti entro 12 mesi	0	0
b) Acconti oltre 12 mesi	0	0
7) Debiti verso fornitori	9.817	13.536
a) Debiti verso fornitori entro 12 mesi	9.817	13.536
501001 FORNITORI	9.817	13.536
503001 FATTURE DA RICEVERE	0	0
b) Debiti verso fornitori oltre 12 mesi	0	0
8) Debiti rappr.da titoli di credito	0	0
a) Entro 12 mesi	0	0
b) Oltre 12 mesi	0	0
9) Debiti verso imprese controllate	0	0
a) Entro 12 mesi	0	0
b) Oltre 12 mesi	0	0
10) Debiti verso imprese collegate	0	0
a) Entro 12 mesi	0	0
b) Oltre 12 mesi	0	0
11) Debiti verso controllanti	0	0
a) Entro 12 mesi	0	0
b) Oltre 12 mesi	0	0
11-bis) Debiti v/impr. sottop. contr. controllanti	0	0
Esigibili entro l'esercizio successivo	0	0
Esigibili oltre l'esercizio successivo	0	0
12) Debiti tributari	35.700	18.286
a) Entro 12 mesi	35.700	15.395
507008 ERARIO C/DEBITI PER IRES DI COMPETENZA	7.183	1.904
507015 ERARIO C/DEBITI IRAP DI COMPETENZA	2.017	989
216003 ERARIO C/IVA	24.418	10.471
507001 ERARIO C/RIT. FISCALI REDDITO LAVORO DIPENDENTE	523	710
507002 ERARIO C/RIT. FISCALI REDDITO DI LAVORO AUTONOMO	1.559	1.321
b) Oltre 12 mesi	0	2.891
507014 ERARIO C/DEB.IVA ESERC.PRECED.	0	2.891
13) Debiti v/ist. di previdenza e sic.	66	858
a) Debiti previdenziali entro 12 mesi	66	858
506001 INPS	66	1.386
506002 INAIL	0	348
506005 ALTRI ORGANISMI SOCIALI DI PREVIDENZA	0	876-

S T A T O P A T R I M O N I A L E

DESCRIZIONE VOCE	ESER. 18/18	ESER. 17/17
14) Altri debiti	4.035	5.586
a) Altri debiti entro 12 mesi	1.035	2.586
505001 SALARI E STIPENDI DA LIQUIDARE	1.035	2.586
b) Altri debiti oltre 12 mesi	3.000	3.000
511009 CAUZIONI PASSIVE	3.000	3.000
	-----	-----
T O T A L E D) DEBITI	76.061	138.266
	=====	=====
E) RATEI E RISCONTI PASSIVI	100.279	22.328
Ratei passivi	58.779	22.328
512001 RATEI PASSIVI	58.779	22.328
Risconti passivi	41.500	0
516001 RISCONTI PASSIVI	41.500	0
	-----	-----
T O T A L E P A S S I V O	280.300	171.567
	=====	=====
CONTI D'ORDINE		
Sistema improprio beni terzi presso l'impresa		
	-----	-----
T O T A L E Sistema improprio beni terzi presso l'impresa	0	0
	=====	=====
Sistema improprio impegni assunti in azienda		
	-----	-----
T O T A L E Sistema improprio impegni assunti in azienda	0	0
	=====	=====
Sistema improprio rischi assunti dall'impresa		
Fideiussioni	0	0
Avalli	0	0
Altre garanzie personali	0	0
Garanzie reali	0	0
Altri rischi	0	0
	-----	-----
T O T A L E Sistema improprio rischi assunti dall'impresa	0	0
	=====	=====
Altri conti d'ordine		
	-----	-----
T O T A L E Altri conti d'ordine	0	0
	=====	=====
T O T A L E CONTI D'ORDINE	0	0
	=====	=====
A) VALORE DELLA PRODUZIONE		
1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni	312.851	118.897
901000 VENDITE MERCI E MATERIALI	243.207	110.567
901023 RICAVI SPAZI TELEVISIVI	63.500	0
902001 PRESTAZIONI DI SERVIZI	6.144	8.330
2) Variaz. riman. prod. in lav. semilav. e finiti	0	0
3) Variazione dei lavori in corso su ordinazione	0	0
4) Incrementi di immobilizz. per lavori interni	0	0
5) Altri ricavi e proventi	20.992	26.094
Altri	20.992	26.094
902008 PROVVISORIE ATTIVE	7.541	10.245
906000 AFFITTI ATTIVI	12.933	0
912003 SOPRAVVENIENZE ATTIVE	496	11.669
911000 PROVENTI DIVERSI D'ESERCIZIO	0	3.301
911001 ABBUONI SCONTI E ARROTONDAMENTI ATTIVI	21	4
911003 ARROTONDAMENTI ATTIVI	1	0
911020 RIMBORSI SPESE VARIE	0	875
	-----	-----

C O N T O E C O N O M I C O

DESCRIZIONE VOCE	ESER. 18/18	ESER. 17/17
T O T A L E A) VALORE DELLA PRODUZIONE	333.843	144.991
B) COSTI DELLA PRODUZIONE		
6) Per materie prime, sussid., di consumo e merci	14.250-	6.786-
836010 MATERIALE DI CONSUMO	147-	34-
836039 MATERIALE DI CONSUMO PER ATTIVITA' DI GESTIONE	6.933-	2.521-
836040 UTENSILERIA/PICCOLI ATTREZZI	569-	508-
821000 CANCELLERIA E STAMPATI	34-	54-
836009 ACQUISTO CARBURANTI PER AUTOTRAZIONI	5.629-	1.695-
836018 ACQUISTO CARBURANTE AUTOVETTURE	194-	395-
843001 ACQUISTO CARBURANTE INDEDUCIBILE	744-	1.579-
7) Per servizi	208.232-	73.670-
809000 LAVORAZIONI E PRESTAZIONI EFFETTUATE DA TERZI	150-	250-
809012 SERVIZI ESTERNI PER PRODUZIONE FILMATI E RIPRESE	71.673-	25.252-
810000 ENERGIA ELETTRICA	3.129-	0
810003 GASOLIO - METANO PER RISCALDAMENTO	1.800-	1.312-
811000 MANUTENZIONI E RIPARAZIONI	5.460-	2.496-
811005 MANUTENZIONI E RIPARAZIONI ATTREZZATURA	0	15-
811006 ALTRE MANUTENZIONI E RIPARAZIONI	93-	56-
843003 MANUTENZIONI INDEDUCIBILI	371-	223-
809009 PRESTAZIONI OCCASIONALI SENZA IVA	16.609-	8.608-
820001 PUBBLICITA' TELEVISIVA	56.598-	0
820005 PUBBLICITA' DIVERSE	100-	0
816005 CONSULENZE LEGALI E NOTARILI	0	72-
816006 CONSULENZE PAGHE	1.410-	900-
816013 CONSULENZA CONTABILE/FISCALE	4.500-	6.092-
814001 TELEFONICHE	1.048-	56-
814004 INTERNET	352-	0
833011 ONERI E COMMISSIONI BANCARIE	1.321-	569-
818000 ASSICURAZIONI	2.503-	2.087-
836014 SPESE DI RAPPRESENTANZA DEDUCIBILI	189-	463-
817000 SPESE DI VIAGGIO / AUTOSTRAD	0	102-
817001 VITTO E ALLOGGIO	5.796-	2.888-
817003 VIAGGI E TRASFERTE PER LA VENDITA/PRODUZIONE	9.455-	199-
817004 VIAGGI E TRASFERTE PER L'AMMINISTRAZIONE	3.840-	1.856-
817005 AUTOSTRAD AUTOVETTURE	75-	3-
817007 VITTO E ALLOGGIO PER L'AMMINISTRAZIONE	0	16-
843010 AUTOSTRAD AUTOVETTURE INDEDUCIBILI	332-	23-
809011 SPESE DI SCENOGRAFIA	5.653-	0
816000 PRESTAZIONI DI LAVORO AUTONOMO DIVERSE	11.625-	18.868-
836025 PULIZIA LOCALI	3.800-	1.250-
843011 TELEFONICHE INDEDUCIBILI	350-	14-
8) Per godimento di beni di terzi	11.063-	1.278-
812000 LOCAZIONI	6.630-	0
812004 NOLEGGI	3.122-	578-
815001 DIRITTI, LICENZE E BREVETTI PER LA PRODUZIONE	1.311-	700-
9) Per il personale	46.726-	26.842-
a) Salari e stipendi	36.413-	20.393-
804000 SALARI E STIPENDI ORDINARI	36.413-	20.393-
b) Oneri sociali	8.636-	5.578-
806000 ONERI E CONTRIBUTI	8.636-	5.578-
c) Trattamento di fine rapporto	623-	361-
807000 QUOTA ACCANTONAMENTO FONDO T.F.R.	623-	361-
d) Trattamento di quiescenza e simili	0	0
e) Altri costi	1.054-	510-
808000 ASSICURAZIONE INAIL DIPENDENTI	514-	510-
808001 ONERI DIVERSI DEL PERSONALE DIPENDENTE	540-	0
10) Ammortamenti e svalutazioni	5.473-	2.341-
b) Ammortamento immobilizzazioni materiali	5.473-	2.341-

C O N T O E C O N O M I C O

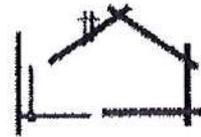
DESCRIZIONE VOCE	ESER. 18/18	ESER. 17/17
822002 AMMORTAMENTO ORD. FABBRICATI INDUSTRIALI	1.009-	1.009-
822018 AMMORTAMENTO ORD. IMPIANTI GENERICI	830-	930-
822005 AMMORTAMENTO ORD. ATTREZZATURA	378-	378-
822010 AMMORTAMENTO ORD. MOBILI ED ARREDI	24-	24-
822019 AMMORTAMENTO ORD. AUTOVETTURE-MOTOVEICOLI E SIMILI	452-	0
843013 QUOTE AMM. ORD. NON DEDUCIBILI	2.780-	0
11) Variazi. rim.mat.prime, suss. di cons. e merci	327-	1.312
842013 RIAMANENZE INIZIALI DI MATERIALI DI CONSUMO	1.312-	0
915013 RIMANENZE FINALI DI MATERIALI DI CONSUMO	985	1.312
12) Accantonamenti per rischi	0	0
13) Altri accantonamenti	0	0
14) Oneri diversi di gestione	17.051-	30.408-
838005 TASSE DI CONCESSIONI GOVERNATIVE/VIDIMAZIONI	310-	310-
838015 IMU	4.782-	4.783-
838003 IMPOSTA DI REGISTRO	0	67-
836001 PERDITE SU CREDITI	0	15.844-
843007 SOPRAVVENIENZE PASSIVE INEDUCIBILI	877-	204-
836000 VIGILANZA	312-	0
836004 ABBUONI SCONTI E ARROTONDAMENTI PASSIVI	7-	4-
836005 SPESE GENERALI VARIE	4.473-	6.537-
836027 VALORI BOLLATI	340-	328-
838000 SPESE POSTALI	24-	0
838004 IMPOSTA DI BOLLO	0	16-
838006 IMPOSTE COMUNALI	1.362-	0
838008 IMPOSTE E TASSE DIVERSE	137-	120-
838010 IMPOSTA DI BOLLO AUTOVETTURE	243-	0
843008 ALTRI ONERI INEDUCIBILI	3.481-	1.839-
843009 IMPOSTE E TASSE INEDUCIBILI	266-	125-
843012 SPESE DI RAPPRESENTAZA INEDUCIBILE	0	131-
843017 COSTI COMPETENZA ESERCIZI PRECEDENTI	437-	100-
	-----	-----
T O T A L E B) COSTI DELLA PRODUZIONE	303.122-	140.013-
	=====	=====
	-----	-----
DIFFER. TRA VALORE E COSTI DELLA PRODUZIONE (A-B)	30.721	4.978
	=====	=====
C) PROVENTI E ONERI FINANZIARI		
15) Proventi da partecipazioni	0	0
da imprese controllate	0	0
da imprese collegate	0	0
da imprese controllanti	0	0
da imprese sottop. controllo controllanti	0	0
altri	0	0
16) Altri proventi finanziari	3	0
a) Da crediti iscritti nelle immobilizzazioni	0	0
da imprese controllate	0	0
da imprese collegate	0	0
da imprese controllanti	0	0
da imprese sottop. controllo controllanti	0	0
altri	0	0
b) da titoli iscritti nelle immob. non partecip.	0	0
c) da titoli iscritti nell'att. circ. non partec.	0	0
d) Proventi diversi dai precedenti	3	0
da imprese controllate	0	0
da imprese collegate	0	0
da controllanti	0	0
da imprese sottop. controllo controllanti	0	0
Altri	3	0
Diff.arrot.Bil.unita' Euro	3	0

C O N T O E C O N O M I C O

DESCRIZIONE VOCE	ESER. 18/18	ESER. 17/17
17) Interessi e altri oneri finanziari	1.770-	823-
- verso imprese controllate	0	0
- verso imprese collegate	0	0
- verso imprese controllanti	0	0
- verso imprese sottop. controllo controllanti	0	0
Altri	1.770-	823-
833007 INTERESSI PASSIVI SU FINANZIAMENTI	783-	0
833010 INTERESSI PASSIVI DIVERSI	987-	823-
17-bis) Utili e perdite su cambi	0	0
	-----	-----
T O T A L E C) PROVENTI E ONERI FINANZIARI	1.767-	823-
	=====	=====
D) RETTIFICHE VALORE ATTIV. E PASSIV. FINANZIARIE	0	0
18) Rivalutazioni	0	0
a) di partecipazioni	0	0
b) di immobilizz.finanziarie (non partecipazioni)	0	0
c) di titoli iscritti nell'attivo circ.(non part.)	0	0
d) di strumenti finanziari derivati	0	0
di attivita'finanz. gestione accentrata tesoreria	0	0
19) Svalutazioni	0	0
a) di partecipazioni	0	0
b) di immobilizzazioni finanziarie (non partec.)	0	0
c) di titoli iscritti nell'att.circol. (non part.)	0	0
d) di strumenti finanziari derivati	0	0
di attivita'finanz. gestione accentrata tesoreria	0	0
	-----	-----
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE (A-B+/-C+/-D)	28.954	4.155
	=====	=====
20) Imposte sul reddito dell'es., corr./ant./diff.	13.192-	3.856-
Imposte correnti	13.192-	3.856-
837002 IRES	10.180-	2.867-
837004 IRAP	3.012-	989-
Imposte relative ad esercizi precedenti	0	0
Imposte differite e anticipate	0	0
Proventi (oneri) adesione consolidato/trasparenza	0	0
21) UTILE (PERDITA) DELL'ESERCIZIO	15.762	299
707001 UTILE D'ESERCIZIO	15.762	299

Geometra GRAZIANO ENZO

10014 - Caluso (TO) via Armando Diaz 44
Partita IVA 02508990013 - C. F. GRZNZE64S06B435J
Tel. 3404626778
geometragraziano@alice.it



STIMA SINTETICA VALORE COMMERCIALE STABILE AD USO PRODUTTIVO

SITO IN CALUSO VIA MARTIRI D'ITALIA 46/A

PROPRIETA' DMD MEDIA SRL

Considerando:

- la localizzazione dell'immobile
- la superficie di calpestio sviluppata
- la superficie dell'area esterna di proprietà
- la destinazione d'uso dei locali (uffici, servizi, archivi, depositi)
- la vetustà e lo stato di conservazione della struttura, dei finimenti (pavimenti, serramenti), degli impianti
- le eventuali opere di manutenzione straordinaria da eseguire per adeguamenti alle attuali normative
- l'andamento attuale del mercato immobiliare

Stimo un valore sintetico dell'intero stabile di € 560.000,00 (cinquecentosesantamila)

Caluso li 11/09/2018

Il tecnico geom. GRAZIANO ENZO



Geometra GRAZIANO ENZO

10014 - Caluso (TO) via Armando Diaz 44
Partita IVA 02508990013 - C. F. GRZNE54S06B435J
Tel. 3404626778
geometragraziano@alice.it



SVILUPPO SUPERFICIE UTILE DI CALPESTIO STABILE AD USO PRODUTTIVO

SITO IN CALUSO VIA MARTIRI D'ITALIA 46/A

PROPRIETA' DMD MEDIA SRL

PIANO TERRA zona interna al capannone (locale uso deposito ex teatro,uffici,archivi,depositi,sevizi)
Superficie utile di calpestio mq . 400,00

PIANO PRIMO zona interna al capannone (uffici,archivi,laboratori)
Superficie utile di calpestio mq . 184,00

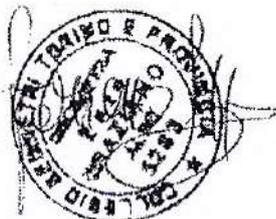
PIANO TERRA e PRIMO corpi di fabbrica esterni al capannone (uffici,sala attesa)
Superficie utile di calpestio mq . 337,00

PIANO TERRA (deposito in struttura metallica)
Superficie utile di calpestio mq . 100,00

AREA ESTERNA MQ. 3.800,00

Caluso li 11/09/2018

Il tecnico geom. GRAZIANO ENZO



- **Ubicazione e descrizione caratteristiche dell'unità immobiliare**

Trattasi di uno stabile adibito ad uso uffici, con annessi: teatro di posa, laboratori regia, depositi e area esterna recintata adibita a piazzali e verde. Ubicato a 200 metri dalla stazione ferroviaria di Caluso con distanza di circa km 10 dalle autostrade A4 e A5.

La parte strutturale del corpo di fabbrica principale è costituito da un capannone prefabbricato in c.a. edificato nel 1983, all'interno del quale nel 1997 è stato eseguito una ristrutturazione totale, con creazione di uffici, sevizi, archivi, depositi ed il locale ad uso teatro di posa.

Quindi nel 2003 è stato eseguito l'ampliamento esterno al capannone costruendo la sala attesa sulla lato nord, nuovi uffici e servizi sul lato ovest in struttura di muratura e c.a. e sul lato sud un deposito con struttura metallica.

- **Descrizione sintetica materiali finimenti e impianti in dotazione**

Le zone adibite ad Uffici, archivi, depositi e sevizi sono in prevalenza pavimentate in piastrelle di monocottura ceramicati o simili, con pareti divisorie in muratura ed intonaco civile e serramenti in legno all'interno del capannone e pareti divisorie metalliche con vetro e serramento dello stesso materiale nel corpo di fabbrica esterno al capannone.

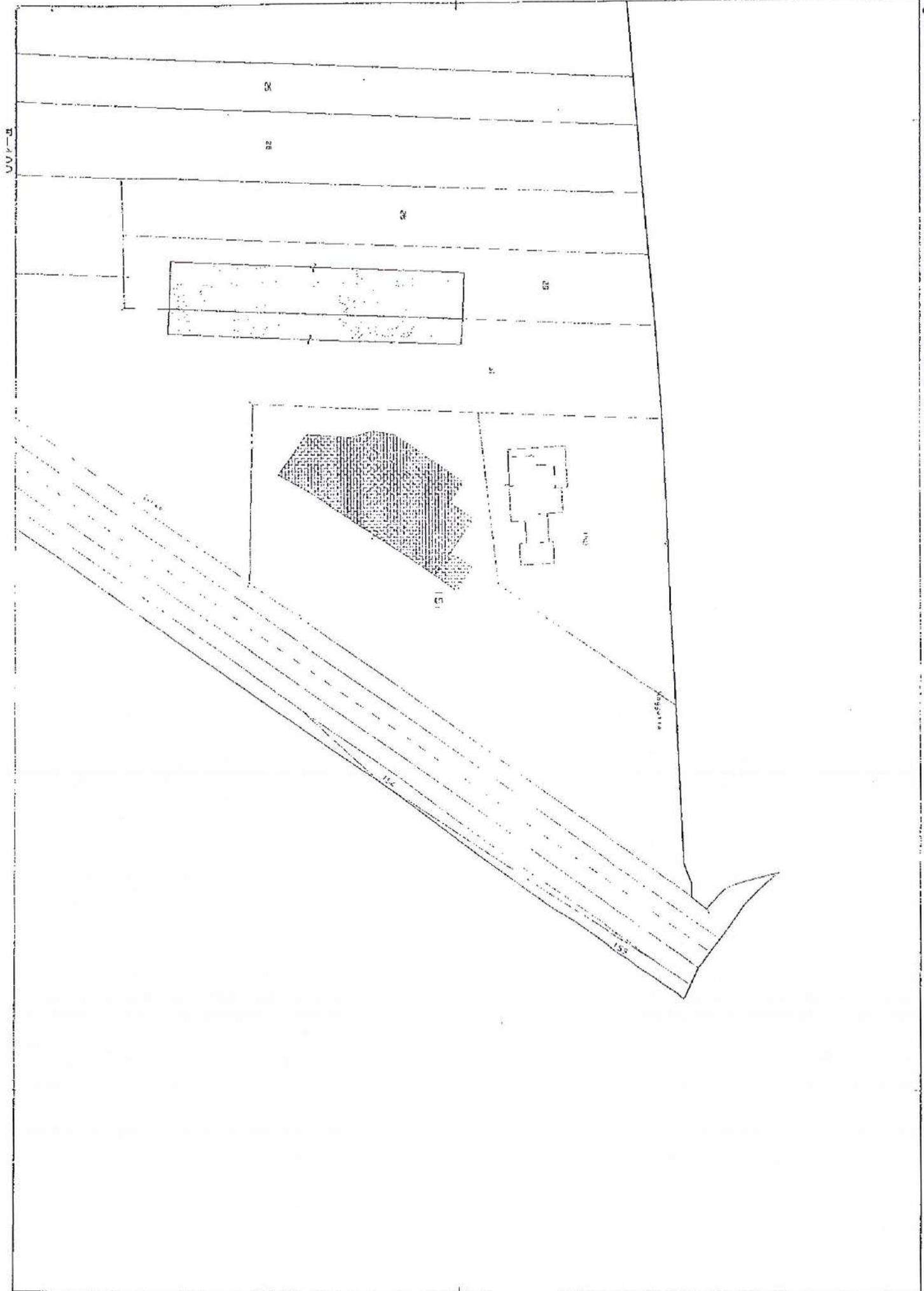
I Serramenti esterni sono in alluminio e la facciata principale del capannone è rivestita da una parete in elementi metallici.

La copertura del capannone è ancora in lastre di eternit, mentre i nuovi ampliamenti esterni hanno copertura in pannelli coibentati metallici.

Oltre agli impianti elettrico, di riscaldamento con combustibile a gas e idrico con collegamento diretto alla fognatura comunale degli scarichi.

È presente l'impianto di aria condizionata, l'impianto antincendio, l'impianto antifurto e di refrigerazione per il locale uso teatro.

L'area esterna Piazzali e Verde è recintata da un muro composta da zoccolo in c.a. e soprastanti elementi prefabbricati, con Cancelli carraio di accesso automatizzato e spazi di manovra e parcheggi con pavimentazione in autobloccanti di cls.



ELABORATO PLANIMETRICO

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Torino

Compilato da:
Graziano Enzo

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Torino

N. 5283

Comune di Caluso

Sezione: Foglio: 45

Particella: 151

Protocollo n.

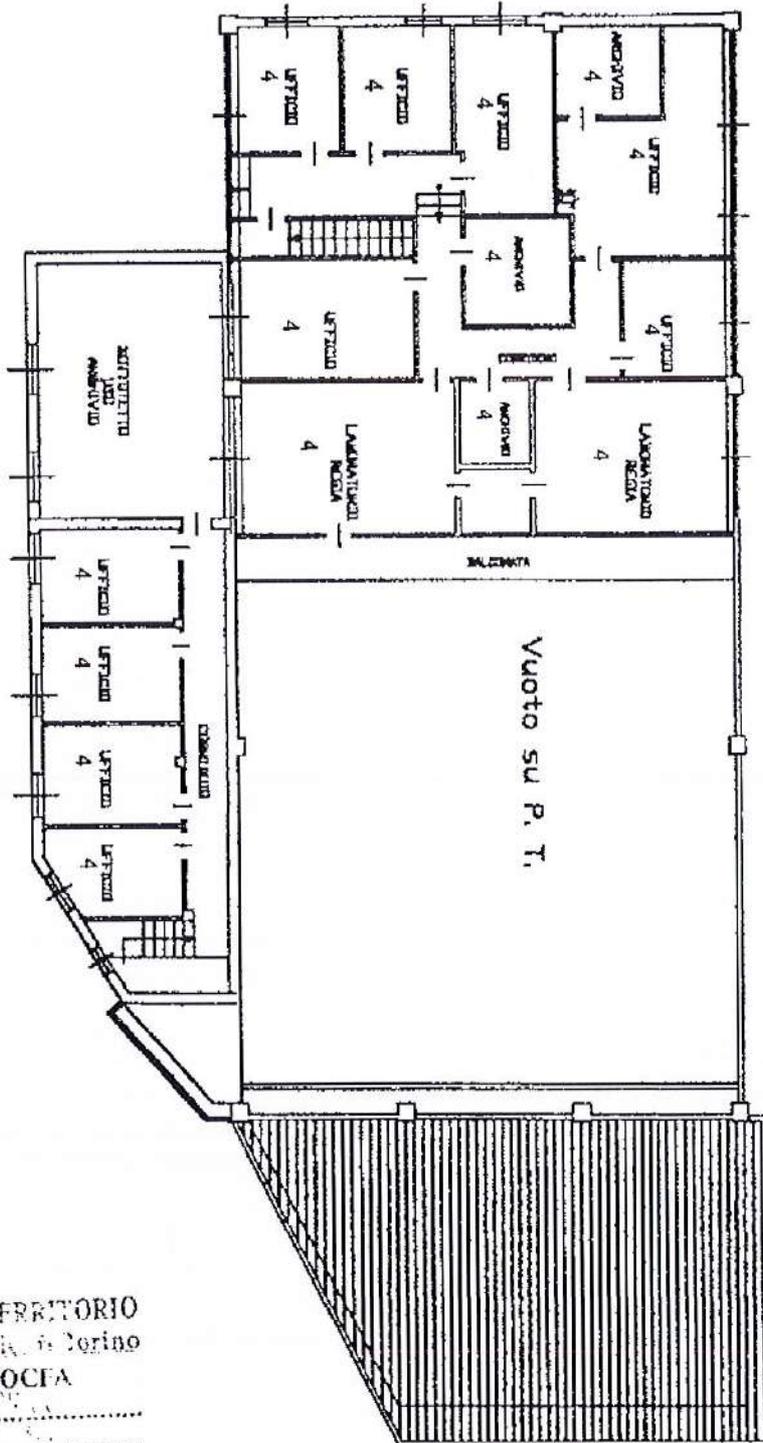
del

Tipo Mappale n. 4392

del 11/04/2003

Dimostrazione grafica dei subalterni

Scala 1 : 500



Piano Primo
h 300

AGENZIA DEL TERRITORIO
Ufficio Provinciale di Torino
TRIBUTI DOCFA
Mod. B n. T
riscossi €
(€25,82 U.L.U.)

