RELAZIONE DI STIMA DEL VALORE DELLE QUOTE DELLA SOCIETÀ "RE.HAUS S.R.L."

1. L'INCARICO

Il sottoscritto scrivente, Dott. Enzo Grossi, nato a Zevio (VR), il 17.02.1987 revisore legale dei conti iscritto al relativo registro al n. 189135 nonché iscritto all'Ordine dei Dottori Commercialisti e degli Esperti contabili di Verona al numero 29/B, è incaricato esperto per la redazione della stima delle quote della società "RE.HAUS S.r.l." (di seguito la "Società"), con sede legale in San Martino Buon Albergo (VR) in Viale del Lavoro, 47, iscritta al Registro delle Imprese di Verona, Codice fiscale e Partita IVA n. 05127560232, REA nr. VR-472593.

Le conclusioni della presente Relazione devono essere interpretate alla luce dei presupposti e delle limitazioni di seguito illustrati:

- tutte le informazioni, i dati e i documenti a supporto qualitativo e quantitativo della presente Relazione sono stati forniti dalla Società che ne ha garantito la completezza e la correttezza e veridicità relativamente alla documentazione e alle informazioni messe a disposizione ai fini dello svolgimento dell'incarico;
- i dati contabili ed extra contabili desumibili dalle informazioni e dai documenti forniti allo scrivente sono stati assunti senza svolgere attività di revisione contabile;
- lo scrivente presuppone la piena compliance dell'azienda con la normativa vigente;
- lo scrivente non tratta nella presente Relazione, circa gli aspetti di seguito elencati, laddove non siano stati portati a sua conoscenza: aspetti tecnici e commerciali, di natura fiscale, legale e connessi alle autorizzazioni ottenute dalla Società oltre ad aree specifiche per le quali non si dispone delle necessarie competenze tecniche;
- la valutazione è stata effettuata alla luce di elementi di previsione ragionevolmente ipotizzabili alla data di redazione della Perizia;
- lo scrivente non assume alcuna responsabilità per eventi e/o circostanze, che possono interessare la valutazione, verificatisi dopo la data del suo intervento presso la Società.

2. CENNI GENERALI E DATI SOCIETARI

RE.HAUS S.r.l. è una società a responsabilità limitata di recente costituzione (NewCo), iscritta presso il Registro delle Imprese di Verona in data 9 maggio 2025 e operativa a decorrere dal 13 maggio 2025.

L'attività esercitata è riconducibile al settore delle costruzioni e delle manutenzioni edili e comprende, in particolare, l'esecuzione di opere di costruzione, manutenzione e ristrutturazione di edifici civili e industriali.

In considerazione della recente costituzione della società, la presente valutazione è stata effettuata tenendo conto della limitata profondità storica dei dati economico-finanziari disponibili e della fase di sviluppo in cui la stessa si trova alla data di riferimento della perizia.

Si riportano di seguito i principali dati identificativi della società.

Denominazione	RE.HAUS S.r.l.
Sede legale	Viale del Lavoro 47, 37036 San Martino Buon Albergo (VR)
Codice fiscale	05127560232
Partita IVA	05127560232
Numero REA	VR - 472593
Forma giuridica	Società a responsabilità limitata
Capitale sociale	€ 10.000 i.v.
Settore di attività prevalente (ATECO)	43.35.00
Data di inizio attività	13/05/2025
Amministratore Unico	

3. RACCOLTA DEI DATI E DELLE INFORMAZIONI UTILI ALLA STIMA

Ai fini dello svolgimento dell'incarico, lo scrivente ha acquisito ed esaminato la seguente documentazione messa a disposizione dalla Società:

- Visura camerale aggiornata;
- Bilancio depositato dalla Società al 31 Dicembre 2025;
- Bilancio di verifica della Società al 31 Dicembre 2025;
- Bilancio di verifica provvisorio al 31 Marzo 2026.

4. LA SCELTA DEL METODO DI VALUTAZIONE

Per procedere alla corretta valutazione del patrimonio netto della società in oggetto, si è deciso di ricorrere al *"Metodo misto Patrimoniale – Reddituale"*.

Lo scrivente infatti ritiene che il suddetto metodo sia quello maggiormente in grado di rappresentare il valore economico dell'azienda oggetto di valutazione, in quanto prende in simultanea considerazione sia elementi oggettivi e verificabili al presente, propri dell'aspetto patrimoniale, sia elementi legati alle attese dei redditi futuri.

Il valore patrimoniale esprime la somma dei valori che possono essere attribuiti agli elementi che rappresentano il patrimonio, esprime quindi il capitale netto dell'impresa.

Il valore reddituale di un'impresa esprime la capacità di generare redditi futuri, e rappresenta l'avviamento dell'impresa stessa.

5. SITUAZIONI CONTABILI UTILIZZATE

Ai fini della determinazione del valore economico della Società, lo scrivente ha ritenuto di fondare le proprie valutazioni esclusivamente su dati storici consuntivi, rappresentati dal bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2025 e dalla situazione contabile al 31 marzo 2026, ritenuti idonei a rappresentare la situazione economica, patrimoniale e finanziaria della Società nella configurazione oggetto della presente stima.

Pur avendo preso visione delle previsioni economico-finanziarie predisposte dall'organo amministrativo, le stesse non sono state assunte quale base quantitativa della valutazione.

Tale scelta è motivata dalle seguenti fattispecie:

i) le stime sull'andamento futuro societario sono state elaborate comunque tenendo conto dello sviluppo successivo all'ingresso, a partire dal mese di aprile 2026, dell'attività riconducibile a CA.MA. S.r.l.s.

   È ragionevole ritenere che l'ampliamento delle attività reso possibile dall'affitto di azienda stipulato consenta a RE.HAUS S.r.l. di beneficiare di rilevanti economie di scala e di livelli di redditività significativamente superiori rispetto a quelli conseguibili nella configurazione aziendale pre – affitto;

ii) si ritiene altresì presumibile supporre che un investitore interessato all'acquisizione della Società – e quindi all'acquisizione di capitale di rischio - attribuirebbe prevalente rilevanza ai risultati storici effettivamente conseguiti piuttosto che a previsioni prospettiche. Alla data della presente stima, infatti,

RE.HAUS S.r.l. rappresenta ancora una realtà imprenditoriale in fase di start-up e, pertanto, le proiezioni economico-finanziarie presentano un grado di incertezza fisiologicamente elevato;

iii) occorre infine considerare che eventuali flussi reddituali futuri conseguiti da RE.HAUS S.r.l., in caso di buon esito delle negoziazioni con il ceto creditorio di CA.MA. S.r.l.s., dovrebbero scontare gli impatti reddituali e finanziari derivanti dalla proposta irrevocabile di acquisto formulata dalla Società. Di conseguenza, sebbene le stime prevedano flussi economici positivi nei prossimi esercizi, l'eventualità di dover sostenere un'uscita finanziaria per complessivi euro 240.000 potrebbe influenzare negativamente la valutazione effettuata da un potenziale investitore

Per tutto quanto sopra descritto, si è ritenuto metodologicamente più corretto fare esclusivo riferimento ai dati storici disponibili, omogenei e consuntivi, evitando di attribuire rilevanza a proiezioni prospettiche (i) fattibili ma non certe, (ii) influenzate da un diverso assetto organizzativo ed operativo e (iii) che debbano necessariamente scontare l'uscita finanziaria derivante dalla proposta irrevocabile di acquisto del ramo d'azienda CA.MA S.r.l.s.

Si riportano di seguito i dati della Società alla data del 31.12.2025 e 31.03.2026.

STATO PATRIMONIALE	**31/12/2025**	**31/03/2026**
ATTIVO		
IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI	1.657	1.657
CREDITI	36.906	42.365
DISPONIBILITÀ LIQUIDE	7.903	3.041
RATEI E RISCONTI ATTIVI	624	(17)
TOTALE ATTIVO	**47.090**	**47.046**
PASSIVO		
CAPITALE SOCIALE	10.000	10.000
RISERVE / PERDITE PORTATE A NUOVO	(1)	(2.516)
UTILE (PERDITA) DEL PERIODO	(2.516)	374
TOTALE PATRIMONIO NETTO	**7.483**	**7.858**
FONDO TFR	1.269	1.269
DEBITI	38.319	37.919
RATEI E RISCONTI PASSIVI	19	0
TOTALE PASSIVO	**47.090**	**47.046**

CONTO ECONOMICO	31/12/2025	31/03/2026
VALORE PRODUZIONE	100.228	45.446
COSTI DELLA PRODUZIONE	(99.273)	(45.026)
DIFFERENZA VALORE/COSTI	**955**	**420**
PROVENTI ONERI FINANZIARI	(75)	(46)
UTILE ANTE IMPOSTE	880	374
IMPOSTE	(3.396)	-
Utile (Perdita) dell'esercizio	**(2.516)**	**374**

6. VALUTAZIONE DEL PATRIMONIO NETTO AL 31.03.2026

Dall'analisi delle poste attive e passive della Società, nonché delle risultanze contabili al 31 marzo 2026, emerge che il patrimonio netto della Società assume il valore di euro 7.858.

Si ricorda che RE.HAUS S.r.l. è infatti una NewCo, costituita nel corso del 2025 e ancora nella fase iniziale del proprio ciclo di sviluppo. In tale contesto, il patrimonio netto contabile può risultare influenzato dai costi sostenuti per l'avvio dell'attività, l'organizzazione della struttura aziendale e l'acquisizione delle prime commesse, i quali rappresentano oneri fisiologici della fase di start-up e non necessariamente esprimono una perdita durevole di valore dell'impresa.

Alla luce di tali considerazioni, il patrimonio netto rettificato costituisce il principale parametro di riferimento della presente valutazione, ma non esaurisce integralmente il valore economico della Società. Tenuto conto della recente costituzione, dell'effettiva operatività dell'impresa e dei primi segnali di progressivo assestamento della gestione, si ritiene congruo assumere, in un'ottica di prudenza valutativa, un valore economico dell'intero capitale sociale pari ad **Euro 10.000.**

7. ANALISI DELL'AVVIAMENTO

La sussistenza di un avviamento presuppone l'esistenza di una capacità reddituale stabile, consolidata e ragionevolmente prevedibile nel tempo, tale da giustificare il riconoscimento di un valore eccedente quello patrimoniale.

Come in precedenza descritto, la Società risulta costituita in epoca recente e presenta una limitata storicità gestionale, circostanza che non consente di esprimere un giudizio attendibile sulla capacità prospettica di produrre redditi. Dall'analisi della documentazione contabile emerge, inoltre, l'assenza di una redditività consolidata: l'EBITDA dell'esercizio 2025 risulta pari ad Euro 1.369, mentre dalla situazione contabile al 31 marzo 2026 emerge un EBITDA pari ad Euro 420.

Tali risultati confermano che la gestione operativa è orientata al raggiungimento di un progressivo equilibrio economico, coerentemente con la fisiologica evoluzione di una società di recente costituzione. Tuttavia, la limitata profondità della serie storica disponibile e la contenuta entità dei risultati conseguiti non consentono ancora di individuare una capacità reddituale stabile e consolidata, tale da giustificare una determinazione dell'avviamento mediante l'applicazione di metodologie reddituali o finanziarie.

Tenuto conto del fatto che, comunque, la Società è stata in grado di sviluppare nel corso del primo trimestre 2026 un fatturato di euro 45 mila, si ritiene congruo assumere, in un'ottica di prudenza valutativa, un valore economico dell'avviamento pari ad **Euro 10.000.**

8. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELLE QUOTE SOCIETARIE

Alla luce delle considerazioni svolte nei precedenti paragrafi, il valore economico dell'intero capitale della Società viene determinato in Euro 20.000, risultante dalla somma del valore economico del patrimonio netto rettificato e del valore economico dell'avviamento.

Il valore della Società viene pertanto determinato come segue:

- Valore economico del patrimonio netto rettificato della Società: euro 10.000
- Valore economico dell'avviamento: euro 10.000
- **Valore economico della Società: euro 20.000**

Pertanto, il valore della partecipazione rappresentativa del 55% del capitale sociale, oggetto della presente stima, viene determinato in **euro 11.000.**

9. VALORE DI FORZATO REALIZZO

Il valore di forzato realizzo rappresenta il presumibile valore conseguibile dalla cessione della Società in condizioni diverse da quelle ordinarie di mercato, caratterizzate dalla necessità di procedere alla vendita in tempi contenuti, con una limitata capacità negoziale del venditore e senza la possibilità di sviluppare un ordinario processo competitivo volto all'individuazione del miglior acquirente.

Nel caso di specie, la Società si configura come un'entità a responsabilità limitata di recente costituzione, caratterizzata da una limitata storicità gestionale, dall'assenza di un mercato organizzato per la negoziazione delle quote sociali e dalla conseguente ridotta liquidabilità dell'investimento. Tali elementi rendono verosimile che un'eventuale cessione in tempi contenuti possa richiedere condizioni economiche meno favorevoli rispetto a quelle conseguibili in un ordinario processo di negoziazione.

Tenuto conto delle suddette circostanze, nonché della necessità di individuare un acquirente interessato ad acquisire le quote di una Società neo costituita, si ritiene congruo applicare, in via prudenziale, una riduzione del **55%** rispetto al valore economico delle quote societarie precedentemente determinato.

Il valore di forzato realizzo viene pertanto determinato come segue:

- Valore economico della Società: euro 20.000;
- Riduzione per forzato realizzo (55%): euro 11.000;

Valore di forzato realizzo della Società: euro 9.000.

Pertanto, il valore di forzato realizzo della partecipazione rappresentativa del 55% del capitale sociale, oggetto della presente stima, viene determinato, **quale valore arrotondato, in euro 5.000.**

***

Con quanto sopra esposto il sottoscritto ritiene di aver assolto l'incarico affidatogli in ottemperanza alle disposizioni di legge e ai principi della buona tecnica professionale.

La presente relazione di stima è composta da 8 (otto) pagine.

Con osservanza.

Verona, lì 29 Luglio 2026

Dott. Enzo Grossi