



Dott. Alessandro Cavallo

Dottore Commercialista e Revisore Legale

Corso Garibaldi n.110

60122 Ancona

Tel. 071 020 74 351

Mail: stucavallo@tiscali.it



Tribunale di Ancona

Consulenza Tecnica d'Ufficio

Relativa alla proc. N. 1593/2016 Es.



Giudice: Dott. Giulio Alocchi



Lo scrivente Dott. Alessandro Cavallo, Dottore Commercialista e Revisore Legale, Iscritto all'Ordine dei Dottori Commercialisti ed Esperti Contabili di Ancona al n. 117/A, ha ricevuto l'incarico dal Giudice Dott. Giulio Alocchi che, in riferimento alla procedura N. 1593/2016 Es. Mob., ha formulato il seguente quesito: *"previo accesso agli atti ed alla documentazione presente nel fascicolo e l'ulteriore documentazione che risulti utile da procurarsi presso i pubblici uffici e/o presso la società Fortune s.r.l., determini il valore delle quote della società appartenenti all'esecutato [REDACTED]"*

Il CTU, nello svolgimento dell'incarico, ha acquisito la seguente documentazione tramite piattaforme telematiche pubbliche e di libero accesso i seguenti documenti:

- Visura storica della società Fortune s.r.l.;
- Bilancio di esercizio della società Fortune s.r.l. chiuso al 31/12/2019; Relazione del Revisore Unico; verbale di approvazione del bilancio;
- Interrogazioni presso l'Agenzia delle Entrate delle proprietà immobiliari intestate alla società Fortune s.r.l. presenti nel Catasto Terreni della Provincia di Ancona;
- Interrogazioni presso l'Agenzia delle Entrate delle proprietà immobiliari intestate alla società Fortune s.r.l. presenti nel Catasto Fabbricati della Provincia di Ancona;
- Interrogazioni presso l'Agenzia delle Entrate delle proprietà immobiliari intestate alla società Fortune s.r.l. presenti nel Catasto Fabbricati della Provincia di Macerata;
- Interrogazioni presso l'Agenzia delle Entrate delle proprietà immobiliari intestate alla società Fortune s.r.l. presenti nel Catasto Fabbricati della Provincia di Sassari.

A seguito di accesso presso la sede della società Fortune s.r.l. in Osimo, Via d'Ancona n. 39, il 7 luglio 2021:

- Libro inventari;
- Ultimi dieci bilanci approvati con dettaglio conti;
- Registro dei beni ammortizzabili;

A seguito di richiesta formulata il 7 luglio 2021, sono stati ricevuti tramite posta elettronica:

- Contratto attivo di concessione in comodato gratuito a [REDACTED]

- Contratto attivo di concessione in comodato gratuito a [REDACTED];
- Contratto attivo di locazione a [REDACTED];
- Contratto di affitto a [REDACTED];
- Contratto di affitto a [REDACTED];
- Contratto affitto a [REDACTED];
- Contratto di affitto a [REDACTED];
- Contratto di affitto a [REDACTED];
- Contratto di affitto a [REDACTED];
- Contratto di affitto a [REDACTED];
- Contratto affitto a [REDACTED];
- Contratto di affitto a [REDACTED];
- Contratto di affitto a [REDACTED];
- Contratto di affitto a [REDACTED];
- Contratto di acquisto terreno Castelplanio
- Contratto di acquisto Fabbricato Via d'Ancona 43
- Contratto di acquisto Fabbricato Sardegna
- Contratto di acquisto Fabbricato Via Marco Polo
- Contratto di acquisto Fabbricato Via Leonetta
- Contratto di acquisto Fabbricato Via Sentinella
- Contratto di locazione finanziaria autoveicolo
- Atto notarile 31 marzo 2021 aumento capitale sociale con conferimento
- Relazione Tecnica Estimativa dei beni immobili Geom. Leandro Leonardi
- Statuto Sociale

ANALISI DEL QUESITO, OGGETTO E FINALITÀ DELLA VALUTAZIONE

"... previo accesso agli atti ed alla documentazione presente nel fascicolo e l'ulteriore documentazione che risulti utile da procurarsi presso i pubblici uffici e/o presso la società Fortune s.r.l., (il CTU) determini il valore delle quote della società appartenenti all'esecutato [REDACTED]"

Oggetto dell'indagine, e della conseguente valutazione, è l'"azienda", comunemente definibile come un'organizzazione di persone e beni economici, e come un sistema di forze

economiche. L'azienda è una entità dinamica in continuo movimento: necessita quindi stabilire una data a cui attribuire gli elementi di valutazione. Poiché la società "Fortune s.r.l." svolge attività di gestione immobiliare, in assenza di compravendite, il valore del patrimonio risulta essere mediamente stabile nel tempo. Tuttavia, nel corso dei lavori peritali, è emerso che, proprio nei primi sei mesi del corrente anno 2021, sono state definite operazioni di un certo rilievo, che non potevano essere ignorate. Per questi motivi il sottoscritto ha ritenuto di stabilire la data di riferimento della valutazione al 30 giugno 2021.

Per quanto riguarda l'oggetto, una ulteriore precisazione attiene alla quota posseduta dal debitore esecutato [REDACTED] si tratta di attribuire in primo luogo un valore ad una azienda in normale funzionamento e nella prospettiva della sua continuità e, successivamente e subordinatamente, di stabilire il valore corrispondente ad una sua quota pari all'1,47%, attribuibile alla proprietà giuridica del Sig. [REDACTED]. L'entità della quota, anche in relazione alle quote del 94,20% e del 4,36% possedute dagli unici altri due soci, non consente di prendere in considerazione un eventuale "premio di maggioranza" che consiste nell'attribuire un maggior valore al socio che ha la possibilità di controllare la società con solamente una parte dei diritti di voto, senza possedere l'intero capitale.

La finalità della valutazione, rientrando nell'ambito di una procedura esecutiva mobiliare, è il valore di mercato, alla data più recente, della quota dell'1,47% del capitale della società Fortune s.r.l.

NOTIZIE, FATTI E ATTI SIGNIFICATIVI DELLA SOCIETÀ OGGETTO DI PIGNORAMENTO

La società si è costituita il 9/3/1999 ed iscritta al registro delle Imprese di Ancona con codice fiscale 01565510425 e Rea AN-151836.

Il 24/6/2008 è stato iscritto l'atto di scissione con il quale veniva conferito un ramo di azienda da parte della [REDACTED].

Dalla visura estratta dalla Camera di Commercio delle Marche in data 25/5/2021 risulta che:

- il capitale sociale è di € 13.730,00 interamente versato;
- i soci sono: [REDACTED] per nominali € 12.934,00 pari al 94,20%; [REDACTED] per nominali € 599,00, pari al 4,37%; [REDACTED] per nominali € 197,00 pari al 1,43%, quota pignorata;
- l'Organo amministrativo è un consiglio di amministrazione composto da due persone; [REDACTED] e [REDACTED];
- l'Organo di controllo è il Revisore unico [REDACTED];
- l'oggetto sociale è la costruzione, vendita, permuta, acquisto e locazione di beni immobili, ivi compresi i fabbricati civili, industriali e rurali;
- la sede è ad Osimo, via d'Ancona n.39, di fatto presso gli uffici della [REDACTED];
- la società non ha dipendenti;

- la società essendo partecipata dalla società "[REDACTED]" per una quota pari al 94,20% è definita controllata ai sensi dell'att. 2359 c.c.;
- la società in data 21/4/2021 ha iscritto nel Registro delle Imprese la delibera di aumento del capitale sociale da € 13.430,00 a € 13.730,00 avvenuto mediante conferimento in natura da parte del socio [REDACTED] di beni immobili del valore attribuito di € 2.225.000,00 e di un debito di € 2.200.000,00. Il valore netto del conferimento di € 25.000,00 è stato attribuito, quanto a € 300,00 a capitale sociale, e quanto a € 24.700,00 a Riserva da conferimento.

ALTRE SEGNALAZIONI INERENTI LA SOCIETÀ

L'attività svolta dalla Fortune s.r.l. è tipicamente immobiliare di godimento, in quanto dall'esame degli atti e dei bilanci, non sono emerse compravendite "speculative" o comunque acquisti di immobili finalizzati alla vendita. I ricavi derivano, nella quasi totalità, dagli affitti degli immobili e dal recupero o riaddebito di spese sostenute. Dal punto di vista finanziario, la società ricorre raramente e in misura scarsamente significativa al credito bancario. La passività più importante, nei confronti di terzi, escludendo le parti correlate, è nei confronti dell'amministrazione finanziaria dello Stato.

Le parti correlate con le quali la società intrattiene rapporti economici sono:

- [REDACTED]
- [REDACTED] socio Fortune s.r.l., madre di [REDACTED]
- [REDACTED] socio e amministratore Fortune s.r.l.;
- [REDACTED] amministratore Fortune s.r.l. figlio di [REDACTED];
- [REDACTED] figlio di [REDACTED] e fratello di [REDACTED]
- [REDACTED] Amministratore [REDACTED]

Le parti correlate sono state determinate con riferimento al principio contabile IAS 24 paragrafo 9: lett. b) società collegata; lett.d) dirigente con responsabilità strategiche; lett. e) stretto familiare di d).

INDIVIDUAZIONE DEGLI ELEMENTI NECESSARI AI FINI DELLA VALUTAZIONE

È riportata di seguito la situazione patrimoniale dell'azienda oggetto di valutazione, predisposta dalla Società, alla data del 30 giugno 2021.

ATTIVO		
Immobilizzazioni immateriali		59.012,06
spese modifiche societarie	50.540,01	
spese d'impianto	8.390,00	
f.do amm.to spese d'impianto	- 8.390,00	
programma acque	8.472,05	
Immobilizzazioni materiali		14.033.350,83
fabbricati civili	2.048.826,01	
fabbricati Via Marco Polo	5.966.460,60	
fabbricati commerciali	6.820.362,53	

f.do amm.to fabbricati commerciali	- 4.034.624,10	
fabbricato Castelsantangelo	38.000,00	
fabbricato Via Ungheria	68.000,00	
fabbricato Via Guazzatore	175.000,00	
fabbricato Firenze	1.968.060,00	
Terreni	679.699,08	
f.do amm.to terreni	- 25.977,12	
costruzioni leggere	172.679,44	
f.do amm.to costruzioni leggere	- 166.611,24	
impianti generici	24.560,75	
f.do amm.to impianti generici	- 24.560,75	
grandi impianti – macchinari	4.048,55	
f.do amm.to grandi impianti – macchinari	- 4.048,54	
Attrezzatura	7.298,13	
f.do amm.to attrezzatura	- 4.338,01	
Arredamento	502.952,81	
f.do amm.to arredamento	- 182.437,31	
Rimanenze		433.487,06
Crediti verso clienti		9.719,41
Crediti tributari		29.142,62
Altri crediti		168.316,54
Cassa		1.103,99
Depositi bancari		84.026,76
Fornitori c/anticipi		43.125,00
Risconti attivi		9.606,08
TOTALE ATTIVO		14.870.890,35
PASSIVO		
Patrimonio netto		10.873.509,88
capitale sociale	13.730,00	
Riserve	3.494.732,39	
soci c/futuro aumento c.s.	7.240.643,41	
perdita esercizio	- 38.354,94	
risultato di periodo	162.759,02	
Fondo rischi e oneri		94.821,50
Debiti v/fornitori		230.614,82
Acconti		426.080,00
Debiti tributari		891.375,15
Debiti previdenziali		3.423,00
Soci c/finanziamento		35.000,00
Altri debiti		2.316.066,00
TOTALE PASSIVO		3.997.380,47
TOTALE PASSIVO E NETTO		14.870.890,35

Di seguito vengono descritti i singoli elementi della richiamata situazione patrimoniale, i principi contabili ed i criteri di valutazione adottati per la determinazione dei relativi saldi, nonché le procedure di verifica e di controllo effettuate.

METODOLOGIA VALUTATIVA ADOTTATA

In linea di principio la stima è un processo complesso che coinvolge gli aspetti più disparati, non solo contabili, fiscali e legali societari, ma anche ambientali e di mercato. Il valore dell'azienda intesa come complesso di beni organizzati per l'esercizio dell'attività d'impresa, non può considerarsi come somma di singoli beni a ragione del profilo dinamico che li caratterizza, per il ruolo dell'imprenditore, per le sue capacità gestionali e di coordinamento, che garantiscono la produzione di un adeguato livello di reddito e un'idonea remunerazione dei rischi assunti. La dottrina suole individuare vari metodi attraverso cui pervenire alla stima del capitale economico e quelli utilizzati in genere sono:

- Metodo Reddittuale,
- Metodo Patrimoniale,
- Metodo Misto reddittuale- patrimoniale,
- Metodo Finanziario

Considerato che l'obiettivo della presente perizia è la determinazione del valore delle quote pignorate in una società che svolge l'attività in una situazione normale di impresa, lo scrivente CTU ha adottato, nella scelta del metodo di valutazione, il metodo patrimoniale semplice rispettando comunque il principio della prudenza.

Sono stati esclusi i metodi reddittuali, finanziari e misti per due motivi: 1) l'attività svolta dalla società è di puro godimento, nel senso che i ricavi derivano, quasi nella totalità, dagli affitti maturati dagli immobili locati; 2) i ricavi traggono origine da contratti di affitto stipulati, per la grande maggioranza, con parti correlate: società collegate, soci e amministratori di società riconducibili ai soci.

Peculiarità di una società immobiliare è la mancanza di collegamento funzionale tra i beni che compongono l'azienda; essi infatti sono autonomamente produttivi di un reddito proprio. Per lo stesso motivo, tende ad annullarsi la differenza tra il valore di liquidazione e il valore di funzionamento, in quanto l'azienda resta in grado di sopravvivere anche a seguito della alienazione o perdita di alcuni suoi immobili.

Un ulteriore approccio aziendalistico indurrebbe a prendere in esame la condizione locativa degli immobili, nel senso che andrebbero presi in considerazione anche i metodi valutativi basati sui flussi di reddito e di cassa attesi. Tuttavia, dai contratti di affitto (e di comodato) stipulati dalla società, per la natura dei beni e dei soggetti coinvolti, è emerso che i valori reddittuali generati dagli assets patrimoniali, difficilmente troverebbero replica in diverse transazioni in condizioni di libero mercato, quantomeno per gli immobili di maggiore consistenza.

Di conseguenza, la valutazione dei redditi attesi nel futuro e/o di un sovrareddito (avviamento) non sarebbe supportata da elementi oggettivi ed economicamente rilevanti.

Il metodo patrimoniale presenta spiccate caratteristiche di obiettività (legata all'accertamento dei fatti e delle considerazioni storiche), di analiticità (in quanto spiega il valore dell'azienda in funzione dei vari elementi del patrimonio) e di generalità che lo rendono particolarmente valido qualora le finalità della valutazione siano connesse all'accertamento chiaro ed univoco di un valore conservativo che tuteli comunque gli interessi delle parti nonché dei terzi coinvolti direttamente o indirettamente.

Tra le varie formulazioni del metodo patrimoniale correntemente adottate dalla prassi professionale, il metodo patrimoniale semplice è quello che meglio risponde al requisito della prudenza e si fa ricorso ad esso nei processi di valutazione di aziende, quali le immobiliari, dove il valore non può prescindere da una corretta valorizzazione dei consistenti elementi dell'attivo.

Con il metodo patrimoniale viene attuata una riespressione, a valori correnti, dei singoli beni che compongono le attività e le passività aziendali; ciò si attua sostituendo ai valori contabili delle attività (A) e delle passività (P) il valore determinato sulla base dell'attribuzione ai singoli elementi del capitale di valori di mercato correnti.

$A = P + C.N.$

La formula quindi per la determinazione del valore dell'azienda, sulla base dell'attribuzione ai singoli elementi del capitale di valori di mercato correnti è la seguente:

$A_{vm} = P_{vm} + C.N._{vm}$

Dove,

A = attività di bilancio

P = passività di bilancio

C.N. = capitale netto di bilancio

A_{vm} = attività di bilancio espresse a valori di mercato

P_{vm} = passività di bilancio espresse a valori di mercato

$C.N._{vm}$ = capitale netto di bilancio espresso a valori di mercato.

Si rende quindi necessario determinare il patrimonio netto rettificato.

RETTIFICHE A VALORI CORRENTI DI MERCATO

Per le rettifiche inserite a valori di mercato si è provveduto ad effettuare le analisi che seguono.

Circa la determinazione del valore corrente delle unità immobiliare lo scrivente ha analiticamente individuato i criteri seguiti nelle pagine che seguono.

Nel processo di riespressione a valori correnti degli altri elementi patrimoniali si è fatto ricorso, se non diversamente evidenziato, all'ipotesi semplificatrice che il valore contabile dei medesimi non si discosti in misura apprezzabile dal correlativo valore. In particolare, nel caso che qui ci occupa, vale la pena di sottolineare come il valore dei beni immobili rappresenti circa il 95% del totale valore dell'attivo della Società.

Tutte le proprietà immobiliari sono state rilevate dai Registri dei Catasti Terreni e Fabbricati nel Territorio dello Stato Italiano, a seguito di visura, e poi confrontate con

l'ultimo bilancio (2020) depositato presso il Registro delle Imprese e le scritture contabili aggiornate al 30/6/2021.

ANALISI DEGLI IMMOBILI DI PROPRIETA' FORTUNE S.R.L

Gli immobili oggetto di valutazione sono i seguenti:

FABBRICATI

prog.	Foglio	Part.	Sub	Indirizzo	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
1	41	391	39	OSIMO (AN) VIA LIONETTA, 15 Piano 1	cat. A/10	1	5,5 vani	Euro:1.164,61
2	41	391	42	OSIMO (AN) VIA LIONETTA, 15 Piano 1	cat. A/10	1	3 vani	Euro:635,24
3	41	391	60	OSIMO (AN) VIA LIONETTA, 7 Piano T	cat. A/10	1	3 vani	Euro:635,24
4	32	137	2	OSIMO (AN) VIA ANCONA, SNC Piano 1	cat. A/2	4	9,5 vani	Euro:883,14
5	41	391	38	OSIMO (AN) VIA LIONETTA, 15 Piano 1	cat. A/2	3	4 vani	Euro:309,87
6	41	391	40	OSIMO (AN) VIA LIONETTA, 15 Piano 1	cat. A/2	3	3 vani	Euro:232,41
7	41	391	43	OSIMO (AN) VIA LIONETTA, 15 Piano 2	cat. A/2	3	6,5 vani	Euro:503,55
8	41	391	44	OSIMO (AN) VIA LIONETTA, 15 Piano 2	cat. A/2	3	6,5 vani	Euro:503,55
9	41	391	51	OSIMO (AN) VIA LIONETTA, 15 Piano 2	cat. A/2	3	6,5 vani	Euro:503,55
10	41	391	47	OSIMO (AN) VIA LIONETTA, 15 Piano 3	cat. A/2	3	7 vani	Euro:542,28
11	41	391	46	OSIMO (AN) VIA LIONETTA, 15 Piano 3-4	cat. A/2	3	6 vani	Euro:464,81
12	41	391	41	OSIMO (AN) VIA LIONETTA, 21 Piano 1	cat. A/2	3	4 vani	Euro:309,87
13	41	379	7	OSIMO (AN) VIA SENTINELLA DEL MUSONE, 2 Piano 2	cat. A/2	3	2,5 vani	Euro:193,67
14	41	379	8	OSIMO (AN) VIA SENTINELLA DEL MUSONE, 2 Piano 2-3 - 4	cat. A/2	3	3,5 vani	Euro:271,14
15	58	558	8	OSIMO (AN) VIA UNGHERIA, Piano 2	cat. A/2	2	6 vani	Euro:387,34
16	59	380	7	OSIMO (AN) VIA GUAZZATORE, 222 Piano S1-T	cat. A/7	4	14 vani	Euro:1.626,84
17	43	91	3	OSIMO (AN) VIA MARCO POLO, 45 Piano S1-T - 1	cat. A/8	3	18,5 vani	Euro:1.242,08
18	43	91	4	OSIMO (AN) VIA MARCO POLO, 45 Piano 2	cat. A/8	3	9 vani	Euro:604,25
19	41	391	24	OSIMO (AN) VIA LIONETTA, 13 Piano T	cat. C/1	6	46 mq	Euro:933,65
20	41	391	23	OSIMO (AN) VIA LIONETTA, 7 Piano T	cat. C/1	6	59 mq	Euro:1.197,51
21	58	558	15	OSIMO (AN) VIA UNGHERIA, Piano T	cat. C/1	5	37 mq	Euro:643,97
22	32	137	1	OSIMO (AN) VIA ANCONA, SNC Piano T	cat. C/2	5	1194 mq	Euro:1.418,29
23	41	391	49	OSIMO (AN) VIA LIONETTA, 15 Piano S1	cat. C/2	3	58 mq	Euro:47,93
24	41	391	50	OSIMO (AN) VIA LIONETTA, 15 Piano S1	cat. C/2	3	52 mq	Euro:42,97
25	41	391	48	OSIMO (AN) VIA LIONETTA, 9 Piano S1	cat. C/2	3	33 mq	Euro:27,27
26	59	380	6	OSIMO (AN) VIA GUAZZATORE, 222 Piano S1	cat. C/6	6	23 mq	Euro:91,46
27	41	391	26	OSIMO (AN) VIA LIONETTA, 15 Piano T	cat. C/6	4	51 mq	Euro:147,50
28	41	391	27	OSIMO (AN) VIA LIONETTA, 15 Piano T	cat. C/6	4	7 mq	Euro:20,25
29	41	391	28	OSIMO (AN) VIA LIONETTA, 15 Piano T	cat. C/6	4	12 mq	Euro:34,71
30	41	391	29	OSIMO (AN) VIA LIONETTA, 15 Piano T	cat. C/6	4	12 mq	Euro:34,71
31	41	391	30	OSIMO (AN) VIA LIONETTA, 15 Piano T	cat. C/6	1	13 mq	Euro:23,50
32	41	391	31	OSIMO (AN) VIA LIONETTA, 15 Piano T	cat. C/6	1	13 mq	Euro:23,50
33	41	391	32	OSIMO (AN) VIA LIONETTA, 15 Piano T	cat. C/6	1	13 mq	Euro:23,50
34	41	391	33	OSIMO (AN) VIA LIONETTA, 15 Piano T	cat. C/6	1	13 mq	Euro:23,50
35	32	40	8	OSIMO (AN) VIA ANCONA, 39 Piano T-1	cat. D/1			Euro: 27.980,00
36	58	558	21	OSIMO (AN) VIA UNGHERIA, Piano 3	cat. F/5			
37	3	107		CASTELSANTANGELO SUL NERA (MC) LOCALITA' PIAN DELL'	cat. A/3	2	6,5 vani	Euro:352,48
38	2	2407	53	OLBIA (SS) LARGO PORTO ROTONDO, Piano S1 int. 7	cat. C/6	3	13 mq	Euro:94,00
39	2	2407	126	OLBIA (SS) LOCALITA' PORTO ROTONDO, SNC Piano S1	cat. A/2	1	1,5 vani	Euro:216,91
40	2	2407	107	OLBIA (SS) LOCALITA' PORTO ROTONDO, SNC Piano T-1	cat. A/2	1	6 vani	Euro:867,65
41	173	18	507	FIRENZE PIAZZA SIGNORIA 7 - 3 4 PIANO	cat. A/2	4	9,5 vani	Euro: 2.428,64

TERRENI

Comune	Foglio	Particella	Qualità	Classe	ha - are - ca	Red. dominicale	Red. agrario
CASTELPLANIO	11	570	SEMINATIVO	3	9 are 40 ca	Euro:3,16	Euro: 3,88
CASTELPLANIO	11	572	SEMINATIVO	3	9 are 50 ca	Euro:3,19	Euro: 3,93
CASTELPLANIO	11	574	SEMINATIVO	3	1 are 74 ca	Euro:0,58	Euro: 0,72
CASTELPLANIO	11	577	CANNETO	1	6 ca	Euro:0,02	Euro: 0,02
OSIMO	32	104	SEMINATIVO	1	6 are 50 ca	Euro:4,70	Euro: 4,03
OSIMO	32	374	SEMINATIVO	1	43 are	Euro:31,09	Euro: 26,65
OSIMO	32	375	SEMINATIVO	1	2 ha 46 are 81 ca	Euro:178,45	Euro: 152,96
OSIMO	42	1221	PRATO ARBOR	4	25 ca	Euro:0,03	Euro: 0,01
OSIMO	43	92	SEMINATIVO	2	29 are	Euro:17,97	Euro: 17,22

RETTIFICHE DELLE IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI E DELLE RIMANENZE

Le rettifiche di valore relative ai fabbricati sono state effettuate come segue:

- Valori Omi: Ove possibile, sono stati rilevati i valori dell' Osservatorio del Mercato Immobiliare. Le quotazioni OMI esprimono un intervallo di valori, tra un minimo e un massimo, per unità di superficie, riferite ad unità immobiliari "ordinarie" e tipicizzate, classificate in una determinata tipologia edilizia e situate in un ambito territoriale omogeneo, definita zona OMI. I valori minimi e i valori massimi, espressi dalle quotazioni OMI, rappresentano una condizione di "ordinarietà", e non sono pertanto applicabili ad immobili di particolare pregio o - di contro - di particolare degrado, o, ancora, che presentano caratteristiche non ordinarie per la tipologia edilizia della zona OMI di appartenenza. Ne deriva che è possibile che il valore Omi non sia rappresentativo del valore effettivo, soprattutto se il bene ha caratteristiche molto specifiche.

- Costo di costruzione: in alcuni casi è emerso, dalla lettura dei dati contabili, che le numerose ed ingenti spese attribuite agli immobili, mediante contabilizzazioni delle fatture, fanno escludere con certezza che gli immobili possano rientrare nella "ordinarietà" tipica dei valori Omi, vuoi per la natura degli interventi, vuoi per l'entità dei costi sostenuti. Questo è accaduto per l'immobile industriale e per le ville. In questi casi si è fatto riferimento ai costi sostenuti e documentati dalla contabilità, anche nella considerazione che essi sono stati sostenuti in maniera continuativa, fino agli ultimi mesi di rilevazione.

- Costo di acquisto: in alcuni casi il costo di acquisto sostenuto in tempi recenti, in assenza di ulteriori costi successivi, è stato ritenuto più rappresentativo del valore reale, rispetto a quello mediato e generico rilevato dall' Osservatorio del Mercato Immobiliare.

Le rettifiche di valore relative ai terreni sono state effettuate come segue:

- Terreni a destinazione agricola: dopo avere verificato presso i relativi uffici comunali la destinazione agricola dei terreni risultante dal Piano Regolatore vigente, è stato attribuito il valore risultante dall'Ufficio del Territorio di Ancona, sulla base del pronunciamento della Commissione Provinciale n.16 del 24/4/2020.

- Terreni a destinazione edificabile: in assenza di valori pubblicati dall'Osservatorio del

Mercato Immobiliare, sono stati presi a riferimento i valori medi deliberati dal Comune di appartenenza per la determinazione del valore venale ai fini del calcolo dell'Imposta Municipale Unica (Imu).

VALUTAZIONE DEI FABBRICATI

COMUNE DI OSIMO – VIA DI ANCONA N. 39 - OPIFICIO INDUSTRIALE

In Via di Ancona ha sede l'attività produttiva della [REDACTED] e, nei suoi uffici, la sede legale della Fortune s.r.l. Dal punto di vista catastale, oltre all'area edificabile, sono censite quattro unità immobiliari, di cui due derivanti dall'atto di scissione dalla [REDACTED] del 14/06/2008, classificati con cat. D/1 – opificio industriale, ed altre due unità classificate con categoria C/2 – magazzino e deposito – e A/2 – abitazione, sono di recente acquisizione, essendo stati acquistati con atto pubblico del 28/10/2020.

Per quanto riguarda l'opificio industriale, identificato catastalmente al foglio 32, particella 40, sub 6 e 8, non sono applicabili i valori Omi in quanto non è stato possibile rilevare con obiettiva certezza la sua estensione reale espressa in metri quadri. Ulteriore difficoltà deriva dalla esistenza di alcune rilevanti superfici esterne, ma coperte con tettoie e pensiline. Dalla indagine contabile risulta che la società Fortune s.r.l. ha sostenuto in maniera continuativa e costante nel tempo, interventi di miglioramento, ampliamento e ammodernamento dell'immobile e del piazzale a corte, con interventi che hanno interessato, per valori consistenti, anche la parte impiantistica degli immobili: impianto fognario, elettrico, aspirazione, idraulico, sicurezza. Sono inoltre presenti strutture prefabbricate e costruzioni leggere.

Per i suddetti motivi e il carattere unico del complesso industriale, la stima di valore non può fare riferimento a valori statistici medi, anche se provenienti da fonti ufficiali.

In assenza di una specifica stima di natura tecnica, si ritiene attendibile, per l'attribuzione di un valore che sia espressione anche della componente economico-aziendale, il valore desunto dalla contabilità, tenuto altresì conto che essa rileva costi sostenuti anche in tempi abbastanza recenti.

L'opificio industriale, al netto del terreno e della porzione acquisita in leasing è stato iscritto in contabilità a € 2.163.878,11.

Valore contabile	€ 2.163.878,11
Valore attribuito	€ 2.163.878,11

Al valore contabile deve comunque essere apportata una rettifica in quanto, in occasione di un ampliamento dell'opificio la società ha fatto ricorso alla locazione finanziaria, pertanto la contabilità rileva attualmente il valore di riscatto di questo ampliamento, al netto degli ammortamenti successivi.

LOCAZIONE FINANZIARIA IMMOBILIARE DEL 2002

Dai bilanci aziendali si è rilevato che nel 2012 la società ha iscritto l'acquisto della porzione di immobile, così descritta in Nota Integrativa:

“Contratto di leasing n. 10575042/001 del 17/2/2002, durata 120 mesi, località S. Biagio Via d’Ancona, particella 40 , sub. 6 piano T -1 , cat. D/1. Costo del bene € 2.065.827,59, valore del bene considerato come immobilizzazione € 1.446.079,00, leasing terminato a luglio 2012”.

Applicando il metodo del costo ammortizzato al valore di acquisto, si determina un ammortamento annuo del 3% pari a € 61.974,83 cui corrisponde un valore, al netto del fondo di ammortamento (€ 61.974,83 x 18 anni) di € 1.115.546,94 e conseguentemente un valore netto contabile di € 950.280,69.

Per la rettifica contabile si è proceduto azzerando il valore contabile (costo di riscatto al netto del fondo di ammortamento) ed inserendo il valore storico di acquisto di € 2.065.827,59 al netto del fondo di ammortamento, calcolato con il coefficiente annuo del 3% per 18 anni (dal 2002 al 2020).

Limitatamente all’immobile in leasing, i valori sono i seguenti:

Valore contabile	€ 111.392,43
Valore attribuito	€ 950.280,69

Apportando una rettifica contabile di € 838.888,26.

Con riferimento invece all’intero opificio industriale di via d’Ancona i valori sono seguenti:

Valore contabile	€ 2.275.270,54
Valore attribuito	€ 3.114.158,80

COMUNE DI OSIMO – VIA DI ANCONA N.43 - MAGAZZINO E ABITAZIONE –

Per quanto riguarda le altre due unità immobiliari, sempre ad Osimo in Via D’Ancona, ma classificate con categoria C/2 – magazzino e deposito – e A/2 – abitazione, si tratta dell’acquisto di una palazzina già confinante con l’opificio industriale ed acquistata il 28/10/2020 con atto a Rogito Notaio Pietro Ciarletta n. 23620 di repertorio. Si tratta di un fabbricato con corte esclusiva di pertinenza, composto da un magazzino, posto al piano terra con annessa tettoia, con ripostiglio costituente autonomo corpo di fabbrica e di un appartamento, a servizio dell’unità produttiva e destinata ad abitazione del custode. L’atto di acquisto riporta che l’intera area, comprensiva dell’area di sedime del fabbricato e della corte scoperta è di mq. 5.040. Anche in questo caso le specificità dell’immobile, per caratteristiche strutturali e destinazione economica, fanno ritenere i valori Omi non espressivi del valore reale del bene, mentre il prezzo pagato e riferito ad un anno fa, stabilito tra due parti indipendenti, lo fanno ritenere un valido valore di stima. Si conferma pertanto il valore contabile.

MAGAZZINO E DEPOSITO

Per la valutazione sono stati utilizzati i valori Omi: è stata individuata la zona censuaria E (San Biagio e Aspigo) del Comune di Osimo, quindi la categoria “magazzini e locali di deposito”, alla quale l’Omi, per condizioni di manutenzione normale, ha rilevato un valore minimo di € 325,00 per metro quadro, ed un valore massimo di € 450,00 per metro quadro.

In assenza di altre informazioni sul pregio e sullo stato manutentivo, è stata calcolata la

media tra il valore massimo e il valore minimo, fissando il valore di stima per questi immobili in € 387,50 per metro quadro. Moltiplicando il valore unitario al metro quadro per la superficie rilevata dai certificati catastali è stato definito un valore di € 483.600,00.

foglio	particella	sub	zona	cat.	classe	consistenza	superficie	val./mq	valutazione
32	137	1	0	C/2	5	1194	1248	€ 387,50	€ 483.600,00

ABITAZIONE

Per la valutazione sono stati utilizzati i valori Omi: è stata individuata la zona censuaria E (San Biagio e Aspigo) del Comune di Osimo, quindi la categoria "abitazioni", alla quale l'Omi, per condizioni di manutenzione normale, ha rilevato un valore minimo di € 870,00 per metro quadro, ed un valore massimo di € 1.250,00 per metro quadro. In assenza di altre informazioni sul pregio e sullo stato manutentivo, ma nella considerazione che l'immobile trovasi sopra il magazzino è stata calcolata la media tra il valore massimo e il valore minimo, fissando il valore di stima per questi immobili in € 387,50 per metro quadro. Moltiplicando il valore unitario al metro quadro per la superficie rilevata dai certificati catastali è stato definito un valore di € 207.060,00.

foglio	particella	sub	zona	cat.	classe	consistenza	superficie	val./mq	valutazione
32	137	2		A/2	4	9,5	238	€ 870,00	€ 207.060,00

Valore di acquisto	€ 275.000,00
Valore contabile	€ 510.467,89
Valore attribuito	€ 690.660,00

COMUNE DI OSIMO – VIA LIONETTA

Si tratta di di n. 24 unità immobiliari originariamente riconducibili all'acquisto nel 2004 del "Palazzo Ex- Recanatesi" con atto a Rogito Notaio Grassi Rep. 78197. Le unità immobiliari sono n. 8 abitazioni cat. A/2, n. 8 autorimesse cat. C/6, n.2 negozi cat. C/1, n. 3 uffici cat. A/10, n. 3 magazzini cat. C/2.

Contabilmente questi immobili sono stati iscritti nel mastro contabile dei "Fabbricati civili", con riferimento al costo di acquisto risultante complessivamente dall'atto notarile, senza distinguere la diversa natura degli stessi, tra destinazione abitativa e non- abitativa. Non sono stati oggetto di ammortamento.

Per questi immobili è stato possibile utilizzare la valutazione con riferimento ai valori estratti dall' Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

ABITAZIONI

E' stata preliminarmente individuata la zona censuaria B1 del Comune di Osimo, quindi la categoria abitativa, alla quale l'Omi, per condizioni di manutenzione normale, ha rilevato un valore minimo di € 1.050,00 per metro quadro, ed un valore massimo di € 1.500,00 per metro quadro. In assenza di altre informazioni sul pregio e sullo stato manutentivo, è stata calcolata la media tra il valore massimo e il valore minimo, fissando il valore di stima per

questi immobili in € 1.275,00 per metro quadro. Moltiplicando il valore unitario al metro quadro per la superficie rilevata dai certificati catastali di ciascuna unità è stato definito un valore totale di € 1.176.825,00.

foglio	particella	sub	zona	cat.	classe	consistenza	superficie	val./mq	valutazione
41	391	38		A/2	3	4	92	€ 1.275,00	€ 117.300,00
41	391	40		A/2	3	3	60	€ 1.275,00	€ 76.500,00
41	391	43		A/2	3	6,5	129	€ 1.275,00	€ 164.475,00
41	391	44		A/2	3	6,5	131	€ 1.275,00	€ 167.025,00
41	391	51		A/2	3	6,5	129	€ 1.275,00	€ 164.475,00
41	391	47		A/2	3	7	149	€ 1.275,00	€ 189.975,00
41	391	46		A/2	3	6	137	€ 1.275,00	€ 174.675,00
41	391	41		A/2	3	4	96	€ 1.275,00	€ 122.400,00
TOTALE ABITAZIONI									€ 1.176.825,00

UFFICI

E' stata individuata la zona censuaria B1 del Comune di Osimo, quindi la categoria "uffici", alla quale l'Omi, per condizioni di manutenzione normale, ha rilevato un valore minimo di € 1.150,00 per metro quadro, ed un valore massimo di € 1.600,00 per metro quadro. In assenza di altre informazioni sul pregio e sullo stato manutentivo, è stata calcolata la media tra il valore massimo e il valore minimo, fissando il valore di stima per questi immobili in € 1.375,00 per metro quadro. Moltiplicando il valore unitario al metro quadro per la superficie rilevata dai certificati catastali di ciascuna unità è stato definito un valore totale di € 346.500,00.

foglio	particella	sub	zona	cat.	classe	consistenza	superficie	val./mq	valutazione
41	391	39		A/10	1	5,5	130	€ 1.375,00	€ 178.750,00
41	391	42		A/10	1	3	64	€ 1.375,00	€ 88.000,00
41	391	60		A/10	1	3	58	€ 1.375,00	€ 79.750,00
TOTALE UFFICI									€ 346.500,00

NEGOZI E BOTTEGHE

E' stata individuata la zona censuaria B1 del Comune di Osimo, quindi la categoria "negozi e botteghe", alla quale l'Omi, per condizioni di manutenzione normale, ha rilevato un valore minimo di € 1.000,00 per metro quadro, ed un valore massimo di € 1.500,00 per metro quadro. In assenza di altre informazioni sul pregio e sullo stato manutentivo, è stata calcolata la media tra il valore massimo e il valore minimo, fissando il valore di stima per questi immobili in € 1.250,00 per metro quadro. Moltiplicando il valore unitario al metro quadro per la superficie rilevata dai certificati catastali di ciascuna unità è stato definito un valore totale di € 177.500,00.

foglio	particella	sub	zona	cat.	classe	consistenza	superficie	val./mq	valutazione
41	391	24		C/1	6	46	63	€ 1.250,00	€ 78.750,00
41	391	23		C/1	6	59	79	€ 1.250,00	€ 98.750,00
TOTALE NEGOZI E BOTTEGHE									€ 177.500,00

MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO

E' stata individuata la zona censuaria B1 del Comune di Osimo, quindi la categoria

"magazzini e locali di deposito", alla quale l'Omi, per condizioni di manutenzione normale, ha rilevato un valore minimo di € 410,00 per metro quadro, ed un valore massimo di € 600,00 per metro quadro. In assenza di altre informazioni sul pregio e sullo stato manutentivo, è stata calcolata la media tra il valore massimo e il valore minimo, fissando il valore di stima per questi immobili in € 505,00 per metro quadro. Moltiplicando il valore unitario al metro quadro per la superficie rilevata dai certificati catastali di ciascuna unità è stato definito un valore totale di € 142.410,00.

foglio	particella	sub	zona	cat.	classe	consistenza	superficie	val./mq	valutazione
41	391	49		C/2	3	58	72	€ 505,00	€ 36.360,00
41	391	50		C/2	3	52	69	€ 505,00	€ 34.845,00
41	391	48		C/2	3	33	38	€ 505,00	€ 71.205,00
TOTALE MAGAZZINI									€ 142.410,00

BOX E AUTORIMESSE

E' stata individuata la zona censuaria B1 del Comune di Osimo, quindi la categoria "box - autorimesse", alla quale l'Omi, per condizioni di manutenzione normale, ha rilevato un valore minimo di € 580,00 per metro quadro, ed un valore massimo di € 820,00 per metro quadro. In assenza di altre informazioni sul pregio e sullo stato manutentivo, è stata calcolata la media tra il valore massimo e il valore minimo, fissando il valore di stima per questi immobili in € 700,00 per metro quadro. Moltiplicando il valore unitario al metro quadro per la superficie rilevata dai certificati catastali di ciascuna unità è stato definito un valore totale di € 109.900,00.

foglio	particella	sub	zona	cat.	classe	consistenza	superficie	val./mq	valutazione
41	391	26		C/6	4	51	64	€ 700,00	€ 44.800,00
41	391	27		C/6	4	7	10	€ 700,00	€ 7.000,00
41	391	28		C/6	4	12	16	€ 700,00	€ 11.200,00
41	391	29		C/6	4	12	15	€ 700,00	€ 10.500,00
41	391	30		C/6	1	13	13	€ 700,00	€ 9.100,00
41	391	31		C/6	1	13	13	€ 700,00	€ 9.100,00
41	391	32		C/6	1	13	13	€ 700,00	€ 9.100,00
41	391	33		C/6	1	13	13	€ 700,00	€ 9.100,00
TOTALE BOX E AUTORIMESSE									€ 109.900,00

La stima di tutti gli immobili di proprietà Fortune s.r.l. in Via Lionetta è complessivamente di € 1.953.135,00.

Valore contabile	€ 1.791.526,01
Valore attribuito	€ 1.953.135,00

COMUNE DI OSIMO - VIA SENTINELLA DEL MUSONE

Si tratta di n. 2 unità immobiliari riconducibili all'acquisto nel 2009 di due appartamenti con atto a Rogito Notaio Scoccianti Rep. 21.846. Le unità immobiliari sono distinte al

catasto urbano con categoria A/2.

Contabilmente questi immobili sono stati iscritti nel mastro contabile dei "Fabbricati civili", e non sono stati oggetto di ammortamento.

Per questi immobili è stato possibile utilizzare la valutazione con riferimento ai valori estratti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

ABITAZIONI

E' stata preliminarmente individuata la zona censuaria B1 del Comune di Osimo, quindi la categoria abitativa, alla quale l'Omi, per condizioni di manutenzione normale, ha rilevato un valore minimo di € 1.050,00 per metro quadro, ed un valore massimo di € 1.500,00 per metro quadro. In assenza di altre informazioni sul pregio e sullo stato manutentivo, è stata calcolata la media tra il valore massimo e il valore minimo, fissando il valore di stima per questi immobili in € 1.275,00 per metro quadro. Moltiplicando il valore unitario al metro quadro per la superficie rilevata dai certificati catastali di ciascuna unità è stato definito un valore totale di € 170.850,00.

foglio	particella	sub	zona	cat.	classe	consistenza	superficie	val./mq	valutazione
41	379	7		A/2	3	2,5	55	€ 1.275,00	€ 70.125,00
41	379	8		A/2	3	3,5	79	€ 1.275,00	€ 100.725,00
TOTALE ABITAZIONI									€ 170.850,00

Valore di acquisto	€ 255.000,00
Valore contabile	€ 257.300,00
Valore attribuito	€ 170.850,00

COMUNE DI OSIMO – VIA UNGHERIA

A seguito di aumento di capitale sociale deliberato dall'assemblea dei soci della Fortune s.r.l il 29/12/2020, la soci [REDACTED] ha conferito beni in natura ai sensi dell'art. 2465 c.c.. Tra i beni conferiti risulta la piena proprietà di porzioni di fabbricato site nel Comune di Osimo Nell'atto di conferimento, a rogito Notaio Pietro Ciarletta del 31/3/2021 rep. n. 24035, l'immobile viene così descritto:

-- appartamento posto al piano secondo, con sovrastante terrazzo al piano terzo (quale lastrico di copertura dell'appartamento stesso), con accesso dal numero civico 15 (quindici) di Via_Michelangelo (in catasto Via Ungheria, senza numero civico), della consistenza catastale di_vani 6 (sei).

- locale adibito a negozio posto al piano terra, con accesso da Via Ungheria, senza numero civico, della consistenza catastale di metri quadrati 37 (trentasette).

Nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Osimo quanto sopra descritto risulta censito al foglio 58, con i seguenti dati:

- particella 558, sub 8, Via Ungheria, piano 2, categoria A/2, classe 2, vani 6, superficie catastale totale mq. 115, rendita catastale Euro 387,34 (appartamento);
- particella 558, sub 15, Via Ungheria, piano T, categoria C/1, classe 5, mq. 37, rendita

catastale Euro 643,97 (locale negozio);

- particella 558, sub 21, Via Ungheria, piano 3, categoria lastrico solare senza classamento_nè rendita.

ABITAZIONI

Per la valutazione sono stati utilizzati i valori Omi: è stata individuata la zona censuaria B1 del Comune di Osimo, quindi la categoria "abitazioni", alla quale l'Omi, per condizioni di manutenzione normale, ha rilevato un valore minimo di € 1.050,00 per metro quadro, ed un valore massimo di € 1.500,00 per metro quadro. In assenza di altre informazioni sul pregio e sullo stato manutentivo, è stata calcolata la media tra il valore massimo e il valore minimo, fissando il valore di stima per questi immobili in € 1.275,00 per metro quadro. Moltiplicando il valore unitario al metro quadro per la superficie rilevata dai certificati catastali è stato definito un valore di € 135.150,00.

foglio	particella	sub	zona	cat.	classe	consistenza	superficie	val./mq	valutazione
58	558	8	0	A/2	2	VANI 6	106	€ 1.275,00	€ 135.150,00

NEGOZI

Per la valutazione sono stati utilizzati i valori Omi: è stata individuata la zona censuaria B1 del Comune di Osimo, quindi la categoria "negozi e botteghe", alla quale l'Omi, per condizioni di manutenzione normale, ha rilevato un valore minimo di € 1.000,00 per metro quadro, ed un valore massimo di € 1.500,00 per metro quadro. In assenza di altre informazioni sul pregio e sullo stato manutentivo, è stata calcolata la media tra il valore massimo e il valore minimo, fissando il valore di stima per questi immobili in € 1.250,00 per metro quadro. Moltiplicando il valore unitario al metro quadro per la superficie rilevata dai certificati catastali è stato definito un valore di € 53.750,00.

foglio	particella	sub	zona	cat.	classe	consistenza	superficie	val./mq	valutazione
58	558	15	0	C/1	5	37	43	€ 1.250,00	€ 53.750,00

Valore contabile	€ 68.000,00
Valore attribuito	€ 188.900,00

COMUNE DI OSIMO - VIA GUAZZATORE

A seguito di aumento di capitale sociale deliberato dall'assemblea dei soci della Fortune s.r.l il 29/12/2020, la socia [REDACTED] ha conferito beni in natura ai sensi dell'art. 2465 c.c.. Tra i beni conferiti risulta la piena proprietà di un villino con autorimessa sito nel Comune di Osimo Nell'atto di conferimento, a rogito Notaio Pietro Ciarletta del 31/3/2021 rep. n. 24035, l'immobile viene così descritto:

Fabbricato da cielo a terra, per civile abitazione, con annessa corte esclusiva di pertinenza, composto da appartamento della consistenza catastale di vani 14 (quattordici) che occupa

l'intero piano terra o rialzato, con lavanderia, centrale termica e servizi, e vano garage al sottostante piano interrato della consistenza catastale di mq. 23 (ventitré).

Nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Osimo quanto sopra descritto risulta censito al foglio 59, con i seguenti dati: particella 380, sub 7, Via Guazzatore n. 222, piano S1-T, categoria A/7, classe 4, vani 14, superficie catastale totale mq. 368, rendita catastale Euro 1.626,84 (abitazione); - particella 380, sub 6, Via Guazzatore n. 222, piano S1, categoria C/6, classe 6, consistenza mq. 23, superficie catastale totale mq. 28, rendita catastale Euro 91,46 (garage).

La proprietà è gravata da diritto di abitazione.

ABITAZIONE

Per la valutazione sono stati utilizzati i valori Omi: è stata individuata la zona censuaria B1 del Comune di Osimo, quindi la categoria "ville e villini", alla quale l'Omi, per condizioni di manutenzione normale, ha rilevato un valore minimo di € 1.350,00 per metro quadro, ed un valore massimo di € 1.950,00 per metro quadro. In assenza di altre informazioni sul pregio e sullo stato manutentivo, è stata calcolata la media tra il valore massimo e il valore minimo, fissando il valore di stima per questi immobili in € 1.650,00 per metro quadro. Moltiplicando il valore unitario al metro quadro per la superficie rilevata dai certificati catastali è stato definito un valore di € 528.000,00.

foglio	particella	sub	zona	cat.	classe	consistenza	superficie	val./mq	valutazione
59	380	7	0	A/7	0	VANI 14	320	€ 1.650,00	€ 528.000,00

BOX – AUTORIMESSE

Per la valutazione sono stati utilizzati i valori Omi: è stata individuata la zona censuaria B1 del Comune di Osimo, quindi la categoria "box e autorimesse", alla quale l'Omi, per condizioni di manutenzione normale, ha rilevato un valore minimo di € 435,00 per metro quadro, ed un valore massimo di € 630,00 per metro quadro. In assenza di altre informazioni sul pregio e sullo stato manutentivo, è stata calcolata la media tra il valore massimo e il valore minimo, fissando il valore di stima per questi immobili in € 532,50 per metro quadro. Moltiplicando il valore unitario al metro quadro per la superficie rilevata dai certificati catastali è stato definito un valore di € 14.910,00.

foglio	particella	sub	zona	cat.	classe	consistenza	superficie	val./mq	valutazione
59	380	6		C/6	6	23	28	€ 532,50	€ 14.910,00

Complessivamente il valore attribuito al villino e alla pertinenza è di 542.910,00.

Dal certificato catastale risulta il diritto di abitazione a favore di (codice fiscale) [REDACTED] per l'età di 57 anni, il coefficiente di calcolo relativo al diritto di abitazione, equiparato all'usufrutto è 60%, quindi il valore venale dell'immobile viene ricondotto a € 217.164,00 (542.910x40%).

Valore contabile	€ 175.000,00
Valore attribuito	€ 542.910,00

COMUNE DI OSIMO – VIA MARCO POLO N. 45

In via Marco Polo ad Osimo la società Fortune s.r.l. possiede due unità immobiliari censite in catasto con categoria A/8 "Ville". Il titolo di provenienza è l'atto di acquisto a rogito notaio Baldassari del 22/4/2002 rep.4598, con cui veniva acquistato un vecchio fabbricato cielo/terra e un appezzamento di terreno a prolungamento della corte urbana. Il prezzo pagato è di € 1.056.231,00. Negli anni successivi la società ha sostenuto ingenti spese attribuite all'originario fabbricato. Va precisato che la contabilità speciale dei cespiti ammortizzabili non tiene conto dei diversi immobili, quindi è possibile ricostruire i valori contabili soltanto sommando le spese incrementative, ove esse siano state specificamente attribuite alla "Via Marco Polo", ma non è possibile ricostruire i valori delle due unità immobiliari risultanti ora in catasto:

foglio	particella	sub	zona	cat.	classe	consistenza	superficie
43	91	3		A/8	3	VANI 18,5	491
43	91	4		A/8	3	VANI 9	194

I costi contabilizzati, nel complesso, sono ingenti ed ammontano in totale a € 5.936.595,60.

La evidente specificità e, probabilmente, anche la unicità di queste ville induce a ritenere che il criterio di valutazione basato sulle medie dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare non sia applicabile, in quanto, come già scritto, esse non tengono conto di un particolare pregio o degrado dell'immobile. Al contrario la contabilità rileva spese incrementative continue nel tempo, oltre che spese di manutenzione, anche recenti. Per questi motivi, in assenza apposita perizia estimativa tecnica, si ritiene comunque idoneo per l'attribuzione di un valore che sia espressione anche della componente economico-aziendale, il valore desunto dalla contabilità, corrispondente al costo di costruzione.

Valore contabile	€ 5.966.460,60
Valore attribuito	€ 5.966.460,60

COMUNE DI FIRENZE – PIAZZA DELLA SIGNORIA

A seguito di aumento di capitale sociale deliberato dall'assemblea dei soci della Fortune s.r.l il 29/12/2020, la società [REDACTED] ha conferito beni in natura ai sensi dell'art. 2465 c.c.. Tra i beni conferiti risulta la piena proprietà di una porzione del fabbricato denominato "Palazzo Uguccioni" sito in Piazza della Signoria n. 7 a Firenze. Nell'atto di conferimento, a rogito Notaio Pietro Ciarletta del 31/3/2021 rep. n. 24035, l'immobile viene così descritto: "appartamento con finiture interne in corso di ultimazione, con sviluppo sui piani terzo e quarto con piccolo soppalco, della consistenza catastale di vani 9,5 (nove virgola cinque). Nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Firenze quanto sopra descritto risulta censito al foglio 173, con i seguenti dati:- particella 18, sub 507, Piazza della Signoria n. 7, piano 3-4, scala "I", zona censuaria 1, categoria A/2, classe 4, vani 9,5, superficie catastale totale mq. 240, rendita catastale Euro 2.428,64."

La specificità e la unicità di questo immobile storico, peraltro sottoposto a vincolo della Soprintendenza dei beni culturali e architettonici di Firenze, consentono di escludere con certezza l'applicabilità dei valori medi desunti dall'Omi.

Il bene è stato acquisito all'attivo patrimoniale della società al valore di € 1.944.300,81, desunto dal costo di acquisto, avvenuto nel 2018, al lordo delle spese di di trasferimento e dei lavori di ristrutturazione, come da perizia asseverata dal Dott. Lanfranco Possanzini del 20/12/2020.

La recente data di acquisizione e la perizia asseverata, inducono a ritenere il valore di acquisizione di € 1.968.060,00 idoneo a rappresentare il valore venale del bene.

Valore contabile	€ 1.968.060,00
Valore attribuito	€ 1.968.060,00

COMUNE DI CASTELSANTANGELO SUL NERA (MACERATA)

A seguito di aumento di capitale sociale deliberato. deliberato dall'assemblea dei soci della Fortune s.r.l il 29/12/2020, la socia [REDACTED] ha conferito beni in natura ai sensi dell'art. 2465 c.c.. Tra i beni conferiti risulta la piena proprietà di una unità immobiliare sita in Comune di Castelsantangelo Sul Nera (MC), alla _Località Pian dell'Arco, e precisamente:

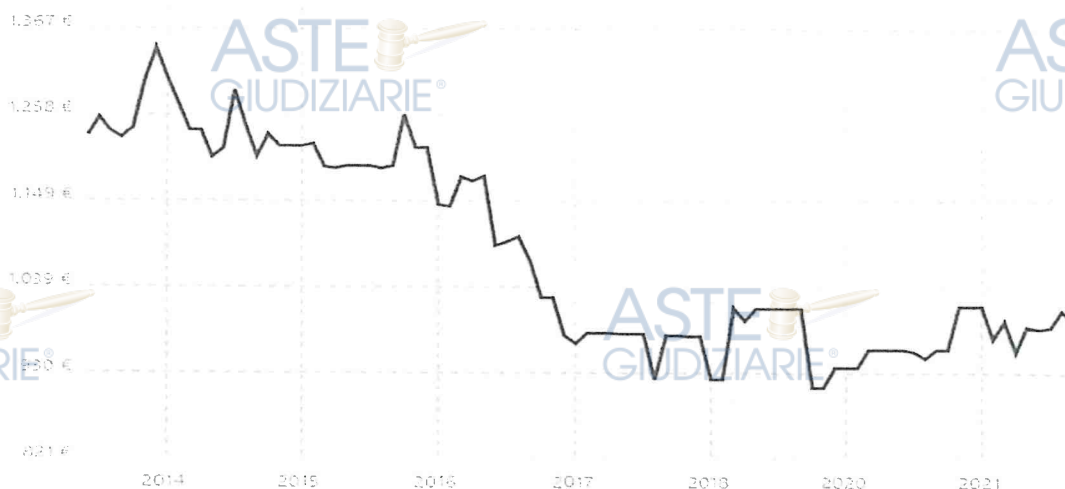
-- fabbricato da cielo a terra della consistenza catastale di vani 6,5 (sei virgola cinque), articolato sui piani terra e primo, ed adibito a civile abitazione, con corte di pertinenza esclusiva, per una superficie catastale complessiva, tra coperta e scoperta, di metri quadrati 770 (settecentosettanta). Nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Castelsantangelo Sul Nera quanto sopra descritto risulta censito al foglio 3, con i seguenti dati:- particella 107, Località Pian dell'Arco senza numero civico, piano T-1, categoria A/3, classe 2, vani 6,5, superficie catastale totale mq. 119, rendita catastale Euro 352,48.

Detto immobile ricade nell'area del cosiddetto "cratere sismico", per il quale, dal 24/8/2016, prima scossa del terremoto dell'Italia centrale, l'Agenzia delle Entrate non rileva i valori delle compravendite nell'Osservatorio del mercato immobiliare.

Tuttavia, da ricerche effettuate, l'immobile, risultando nel comprensorio turistico e sciistico "Ussita- Frontignano" e non avendo subito danni a seguito degli eventi tellurici, non è privo di interesse commerciale.

Dal principale sito internet delle vendite immobiliari "Immobiliare.it" si rileva, con riferimento al comune di Ussita, distante 14 Km.:

A Settembre 2021 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media **€ 960 al metro quadro**, con **una diminuzione del 2,64% rispetto a Settembre 2020** (986 €/m²). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno del comune di Ussita ha raggiunto il suo massimo nel mese di Agosto 2021, con un valore di **€ 1.010 al metro quadro**. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato Marzo 2021: per un immobile in vendita sono stati richiesti in media € 873 al metro quadro.

€ Prezzo medio vendita (€/m²)


Per quanto sopra, si ritiene di poter attribuire, in base alla media degli ultimi valori Omi disponibili, un valore di € 615,00 al mq., e così per un valore totale di € 66.420,00.

Quotazioni Immobiliari : Valori di Mercato - Semestre 2016/1 - elaborazione del 15-LUG-21

Fascia	Zona	Cod_Tip	Descr_Tip	Stato	Stato_pre	Compr_min	Compr_max	Sup_NL_loc
B	B1	20	Abitazion	NORMALE	P	540	800	L
B	B1	21	Abitazion	NORMALE	P	450	670	L
						495	735	615

foglio	particella	sub	zona	cat.	classe	consistenza	superficie	val./mq	valutazione
3	107	0	0	A/3		26,5 VANI	108	€ 615,00	€ 66.420,00

Valore contabile	€ 38.000,00
Valore attribuito	€ 66.420,00

COMUNE DI OLBIA (SASSARI)

In località Portorotondo la società Fortune s.r.l. risulta essere proprietaria di due abitazioni e un box, derivanti dall'acquisto nel 2004 con atto a Rogito Notaio Stefano Bompadre di Roma Rep. 2813 del 4/8/2004. Le unità immobiliari sono n. 2 abitazioni cat. A/2, n. 1 autorimessa cat. C/6.

Contabilmente questi immobili sono stati iscritti nel mastro contabile dei "Rimanenze finali", Non sono stati oggetto di ammortamento.

Per questi immobili è stato possibile utilizzare la valutazione con riferimento ai valori estratti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

ABITAZIONI

E' stata preliminarmente individuata la zona censuaria E3 del Comune di Olbia, quindi la

categoria abitativa, alla quale l'Omi, per condizioni di manutenzione normale, ha rilevato un valore minimo di € 4.800,00 per metro quadro, ed un valore massimo di € 6.500,00 per metro quadro. In assenza di altre informazioni sul pregio e sullo stato manutentivo, è stata calcolata la media tra il valore massimo e il valore minimo, fissando il valore di stima per questi immobili in € 5.650,00 per metro quadro. Moltiplicando il valore unitario al metro quadro per la superficie rilevata dai certificati catastali di ciascuna unità è stato definito un valore totale di € 1.033.950,00.

foglio	particella	sub	zona	cat.	classe	consistenza	superficie	val./mq	valutazione
2	2407	107	1	A/2	1	6 VANI	157	€ 5.650,00	€ 887.050,00
2	2407	126	1	A/2	1	1,5 VANI	26	€ 5.650,00	€ 146.900,00

BOX – AUTORIMESSA

E' stata individuata l'unica zona censuaria B1 del Comune di Olbia, quindi la categoria "box", alla quale l'Omi, per condizioni di manutenzione normale, ha rilevato un valore minimo di € 800,00 per metro quadro, ed un valore massimo di € 1.100,00 per metro quadro. In assenza di altre informazioni sul pregio e sullo stato manutentivo, è stata calcolata la media tra il valore massimo e il valore minimo, fissando il valore di stima per questi immobili in € 950,00 per metro quadro. Moltiplicando il valore unitario al metro quadro per la superficie rilevata dai certificati catastali di ciascuna unità è stato definito un valore totale di € 14.250,00.

foglio	particella	sub	zona	cat.	classe	consistenza	superficie	val./mq	valutazione
2	2407	53	1	C/6	3	13 MQ	15	€ 950,00	€ 14.250,00

Complessivamente agli immobili siti in località Portorotondo viene attribuito un valore di 1.048.200,00.

Valore di acquisto	€ 370.000,00
Valore contabile	€ 433.487,00
Valore attribuito	€ 1.048.200,00

VALUTAZIONE DEI TERRENI

TERRENO IN COMUNE DI CASTELPLANIO:

Il terreno, acquistato il 15/12/2015, della consistenza di 2.070 mq., risulta a destinazione agricola, come da comunicazione dell'ufficio urbanistica del Comune di Castelplanio del 27/7/2021. Il valore al metroquadro, risultante dall'Ufficio del Territorio di Ancona, quale valore medio rilevato dall'Agenzia delle Entrate nel comune di riferimento, aggiornato al 24/4/2020 è di 1,63€ al mq. Il valore attribuito è 3.376,79€ (2.070x 1,63).

Valore di acquisto	€ 36.000,00
Valore contabile	€ 58.175,49
Valore attribuito	€ 3.376,79

TERRENO IN COMUNE DI OSIMO:

Il terreno, sito in Via d'Ancona n.29, acquisito a seguito di scissione societaria dalla [REDACTED] [REDACTED] il 14/06/2008, della consistenza totale di 32.712 mq., risulta a destinazione edificabile solo parzialmente, come da certificato dell'ufficio urbanistica del Comune di Osimo del 10/8/2021.

Non risulta disponibile una valutazione dell'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

Per l'attribuzione di valore si è ritenuto applicabile il criterio del costo di acquisizione rilevato dalla contabilità.

Il valore attribuito è € 621.523,59.

Valore di acquisto	€ 621.523,59
Valore contabile	€ 621.523,59
Valore attribuito	€ 621.523,59

ALTRE IMMOBILIZZAZIONI

Le immobilizzazioni immateriali vengono azzerate, trattandosi di valori per i quali non è possibile determinare una effettiva utilità futura ovvero una autonoma trasferibilità e/o misurabilità.

Le immobilizzazioni diverse dagli immobili sono assunte al valore di libro, al netto dei corrispondenti fondi di ammortamento.

In data 17 giugno 2021 Fortune S.r.l. ha stipulato un contratto di locazione finanziaria relativo ad un autoveicolo Mercedes Benz modello GLE [REDACTED] [REDACTED] al prezzo di fornitura di € 80.489,80 oltre IVA. Si è pertanto proceduto ad inserire detto valore, aumentato dell'IVA nella misura del 60%, tra le immobilizzazioni materiali e, al contempo, ad allocare il medesimo valore tra i debiti verso fornitori, per l'importo di € 91.114,45.

Trattandosi di acquisto effettuato in prossimità della data di riferimento della presente valutazione si è ritenuto di non apportare alcuna riduzione nel valore di fornitura. Di conseguenza tale operazione risulta neutra ai fini della redigenda stima.

CREDITI

La voce crediti racchiude crediti di diversa natura (verso clienti, tributari e diversi). Si stima che il valore numerario sia rappresentativo del valore di presumibile realizzazione. Lo scrivente ha apportato una rettifica in diminuzione di € 4.321,22 relativa alla posta iscritta quale "iva non detraibile per prorata di indetraibilità", trattandosi di valore non realizzabile, bensì da appostare a costo.

DISPONIBILITA' LIQUIDE

Le voci cassa e conti correnti bancari sono rappresentative di valori numerari certi che includono le liquidità presenti nella cassa societaria e presso gli istituti di credito e, in quanto tali non, soggette a procedimento di valutazione.

DEBITI PER IMPOSTE E CONTRIBUTI

I debiti per imposte e contributi sono stati classificati in categorie:

- 1) Debiti tributari e previdenziali correnti
- 2) Debiti pregressi oggetto di rateazione con l'Agenzia delle Entrate
- 3) Debiti pregressi oggetto di rateazione con l'Agenzia delle Entrate Riscossione
- 4) Debiti pregressi non accertati dagli Enti Impositori

DEBITI TRIBUTARI E PREVIDENZIALI CORRENTI

I debiti correnti si riferiscono a ritenute Irpef e trattenute previdenziali sui compensi agli amministratori e non sono state oggetto di rettifica.

DEBITI PREGRESSI OGGETTO DI RATEAZIONE CON L'AGENZIA DELLE ENTRATE

Alcune imposte Ires e Irap relative agli anni 2015, 2016 e 2017, stanziare per competenza ed iscritte in bilancio, non sono state pagate nei prescritti termini di pagamento. La società ha poi usufruito della facoltà di richiedere il pagamento dilazionato ai sensi dell'art. 3 bis del D. Lgs.n. 462 del 1997, che consente la non iscrizione a ruolo del debito tributario. Sono state esaminate 5 istanze di rateazione ed è stato riscontrato che in 4 casi la rateazione è stata concessa ed è tuttora in corso di pagamento. In un solo caso, relativo al pagamento Ires del 2016 la rateazione è decaduta a causa del mancato rispetto dei termini di pagamento.

Nei quattro casi in corso di pagamento la società ha contabilizzato il debito tributario al lordo di sanzioni e interessi:

DEBITI TRIBUTARI PREGRESSI	IMPOSTA ORIG.	DEBITO
Agenzia Entrate Ires 2015	€ 79.990,00	€ 28.285,62
Agenzia Entrate Irap 2016	€ 15.148,00	€ 6.927,76
Agenzia Entrate Ires 2017	€ 88.838,00	€ 78.691,80
Agenzia Entrate Irap 2017	€ 19.349,00	€ 15.908,34
Totale	€ 203.325,00	€ 129.813,52

DEBITI PREGRESSI OGGETTO DI RATEAZIONE CON L'AGENZIA DELLE ENTRATE RISCOSSIONE

Per altre imposte pregresse, non avendo avuto accesso alla rateazione diretta con l'Agenzia delle Entrate, la società ha chiesto ed ottenuto dalla Agenzia delle Entrate Riscossione la rateazione delle somme iscritte a ruolo.

Per la verifica degli importi iscritti a ruolo e del debito giuridico è stato richiesto, in data 5/8/2021, dal CTU l'estratto conto del debito tributario direttamente all'Ufficio competente dell'Agenzia delle Entrate Riscossione di Ancona.

Anche in questi casi, in corso di pagamento, la società ha contabilizzato il debito tributario al lordo di sanzioni e interessi, maggiorati degli oneri di riscossione.

Si precisa che la società ha anche fruito della possibilità di sospendere i pagamenti concessa dai provvedimenti governativi volti a contrastare gli effetti economici negativi della

pandemia "Covid-19".

Nei casi in cui il debito della riscossione è risultato superiore a quello contabilizzato, si è provveduto ad integrare il Fondo Rischi allineando i valori a quelli risultanti dall'estratto conto dell'Agenzia:

DEBITI TRIBUTARI PREGRESSI	IMPOSTA ORIG.	DEBITO	TOT. FONDO RISCHI	RETTIFICHE
AE Riscossione Ires 2012 2013 cartella 03000	€ 115.885,15	€ 244.278,28	€	€ 3.126,19
AE Riscossione rottam. Bis	€ 34.506,02	€ 5.444,80	€	-
AE Riscossione Irap 2013 cartella 11000	€ 14.883,00	€ 13.390,56	€	€ 186,24
AE Riscossione Ires Irap 2014 cartella 14000	€ 103.750,60	€ 141.342,59	€	€ 8.356,64

DEBITI PREGRESSI NON ACCERTATI DAGLI ENTI IMPOSITORI

Altre imposte, prevalentemente quelle con scadenze più recenti, non risultano ancora pagate.

Per queste, non risultando ancora atti di accertamento e/o riscossione la società Fortune s.r.l. ha provveduto a stanziare delle somme a titolo di sanzioni e interessi. Le sanzioni sono state calcolate nella misura del 10% dell'imposta, considerando l'opportunità di fruire delle riduzioni, ove previsto dalla normativa vigente.

DEBITI TRIBUTARI ERARIALI PREGRESSI	IMPOSTA ORIG.	DEBITO	SANZIONI	INTERESSI	TOT. FONDO RISCHI	RETTIFICHE
Ires anno 2020	€ 79.709,00	€ 79.709,00	€ 3.000,00	€ 790,00	€ 3.790,00	€ 4.308,00
Irap anno 2020	€ 12.478,00	€ 12.478,00	€ 1.900,00	€ 160,00	€ 2.060,00	
Ires anno 2018	€ 86.915,00	€ 86.915,00	€ 8.690,10	€ 1.800,00	€ 10.490,10	
Irap anno 2018	€ 7.899,00	€ 7.899,00	€ 789,90	€ 100,00	€ 889,90	
Ires anno 2019	€ 84.433,00	€ 84.433,00	€ 8.440,10	€ 1.600,00	€ 10.040,10	
Irap anno 2019	€ 7.899,00	€ 7.899,00	€ 789,90	€ 100,00	€ 889,90	
Totale	€ 279.333,00	€ 279.333,00	€ 23.610,00	€ 4.550,00	€ 28.160,00	€ 4.308,00

DEBITI COMUNALI ERARIALI PREGRESSI	IMPOSTA ORIG.	DEBITO	SANZIONI	INTERESSI	TOT. FONDO RISCHI	RETTIFICHE
Comune Osimo - IMU 2018	€ 40.110,00	€ 40.110,00	€ 12.033,00	€ 1.150,00	€ 13.183,00	
Comune Osimo - IMU 2019	€ 40.130,00	€ 40.130,00	€ 12.039,00	€ 1.150,00	€ 13.189,00	
Comune Osimo - IMU 2020	€ 25.265,00	€ 25.265,00	€ 7.579,50	€ 700,00	€ 8.279,50	
Comune Osimo - IMU 2021	€ 24.171,00	€ 24.171,00			€	€ 7.251,30
Comune Osimo						€ 955,45
Comune di Osimo - Tari						€ 13.485,49

Le ultime due voci di debito sono state rilevate dall'estratto conto dell'Agenzia delle Entrate Riscossione di Ancona, ma non risultano ancora notificate alla società Fortune s.r.l. Si somma poi il debito per il quale è decaduto il beneficio della rateazione e per il quale le sanzioni sono state stanziate in misura piena:

DEBITI TRIBUTARI PREGRESSI	IMPOSTA ORIG.	DEBITO	SANZIONI	INTERESSI	TOT. FONDO RISCHI	RETTIFICHE
AE Riscossione Ires 2016 cartella da notificare	€ 71.861,00	€ 75.030,00	€ 22.510,00	€ 9.500,00	€ 32.010,00	

FONDO RISCHI E ONERI

All'esito dei controlli effettuati, lo scrivente ha apportato una variazione in aumento del debito tributario di complessivi € 37.669,31 a rettifica del fondo rischi.

Valore contabile	€ 94.821,50
Valore attribuito	€ 132.490,81

DEBITI VERSO FORNITORI

I debiti verso fornitori risultano iscritti al valore nominale, rappresentativo del valore di estinzione. È stata apportata una rettifica in aumento per l'importo di € 91.114,45 corrispondente al debito stimato a fronte della allocazione tra i beni strumentali del valore di un autoveicolo acquisito con contratto di leasing finanziario.

DEBITI DIVERSI

I Debiti diversi, iscritti al valore nominale, sono composti da debiti verso gli istituti previdenziali € 3.423,00, per cauzioni passive € 326.080,00, per anticipi ricevuti dai clienti € 100.000,00, per soci c/finanziamenti € 35.000,00, nonché debiti diversi per € 2.316.066,00.

Questi ultimi sono composti da Imu 2018-2021 per € 129.676,00, debiti verso Amministratori per compensi € 23.059,00 e € 2.163.331,00 corrispondenti al debito nei confronti del socio [REDACTED] maturato a fronte del conferimento di beni immobili avvenuto nel marzo 2021, al netto delle rate di rimborso eseguite, di cui si è già dato conto. È stata esaminata la ragionevolezza dei debiti maturati alla data di riferimento della presente stima.

DETERMINAZIONE DEL VALORE DELLA QUOTA

Lo scrivente CTU ha svolto verifiche e controlli contabili, su basi necessariamente campionarie, al fine di corroborare l'attendibilità dei dati forniti. Si segnala a tale proposito che la presente relazione è fondata sui dati ed informazioni ricevuti dalla Società, anche per il tramite di soggetti da essa designati; resta ferma pertanto la responsabilità dei soggetti da cui si sono attinti i dati per qualsiasi errore ed omissione nelle informazioni fornite e per qualsiasi conseguente errore od omissione di valutazione.

Di seguito il prospetto sinottico riepilogativo dei dati risultanti dalla contabilità, delle valutazioni effettuate dallo scrivente e delle rettifiche apportate alla data di riferimento del 30 giugno 2021, per addivenire al valore economica della Fortune S.r.l..

SITUAZIONE PATRIMONIALE al 30/6/2021	dati contabili		valori di stima	differenza
ATTIVO				
Immobilizzazioni immateriali		59.012,06	-	- 59.012,06
spese modifiche societarie	50.540,01			
spese d'impianto	8.390,00			
f.do amm.to spese d'impianto	- 8.390,00			
programma acque	8.472,05			
Immobilizzazioni materiali		14.033.350,83		

fabbricati civili	2.048.826,01		2.123.985,00	75.158,99
fabbricati Via Marco Polo	5.966.460,60		5.966.460,60	-
fabbricati commerciali	6.820.362,53		3.804.818,80	1.019.080,37
f.do amm.to fabbricati commerciali	- 4.034.624,10			
fabbricato Castelsantangelo	38.000,00		66.420,00	28.420,00
fabbricato Via Ungheria	68.000,00		188.900,00	120.900,00
fabbricato Via Guazzatore	175.000,00		542.910,00	367.910,00
fabbricato Firenze	1.968.060,00		1.968.060,00	-
terreni	679.699,08		598.923,26	- 54.798,70
f.do amm.to terreni	- 25.977,12			
costruzioni leggere	172.679,44		6.068,20	-
f.do amm.to costruzioni leggere	- 166.611,24			
impianti generici	24.560,75		-	-
f.do amm.to impianti generici	- 24.560,75			
grandi impianti - macchinari	4.048,55		0,01	-
f.do amm.to grandi impianti - macchinari	- 4.048,54			
attrezzatura	7.298,13		2.960,12	-
f.do amm.to attrezzatura	- 4.338,01			
arredamento	502.952,81		320.515,50	-
f.do amm.to arredamento	- 182.437,31			
Autovettura in leasing			91.114,45	91.114,45
Rimanenze		433.487,06	1.048.200,00	614.712,94
Crediti verso clienti		9.719,41	9.719,41	-
Crediti tributari		29.142,62	24.821,40	- 4.321,22
Altri crediti		168.316,54	168.316,54	-
Cassa		1.103,99	1.103,99	-
Depositi bancari		84.026,76	84.026,76	-
Fornitori c/anticipi		43.125,00	43.125,00	-
Risconti attivi		9.606,08	9.606,08	-
TOTALE ATTIVO		14.870.890,35	17.070.055,12	2.199.164,77
PASSIVO				
Fondo rischi e oneri		94.821,50	132.490,81	37.669,31
Debiti v/fornitori		230.614,82	230.614,82	-
Debiti per autovettura			91.114,45	91.114,45
Acconti		426.080,00	426.080,00	-
Debiti tributari		891.375,15	891.375,15	-
Debiti previdenziali		3.423,00	3.423,00	-
Soci c/finanziamento		35.000,00	35.000,00	-
Altri debiti		2.316.066,00	2.316.066,00	-
TOTALE PASSIVO		3.997.380,47	4.126.164,23	128.783,76

CONCLUSIONI

Riepilogando pertanto i valori stimati dell'attivo e del passivo, la valutazione del capitale economico della società Fortune S.r.l. al 30 giugno 2021 è quantificato in € 12.943.890,89

Totale attivo	17.070.055,12
Totale passivo	- 4.126.164,23
Valore di stima	12.943.890,89

Pertanto la partecipazione detenuta da [REDACTED], pari a 1,47% del capitale della società Fortune S.r.l., ha un valore economico di € 190.275,20 (centonovantamila duecento settantacinque/20).

In esecuzione dell'incarico ricevuto.

In fede.

Ancona, 25 ottobre 2021

OSSERVAZIONI DEL CTP DOTT. POSSANZINI PER FORTUNE S.R.L.

In data 2/11/2021 è stata trasmessa al CTP, e alle parti, la bozza di relazione peritale per le osservazioni.

Il 9/11/2021 il CTP Dott. Possanzini ha trasmesso al CTU la propria relazione con le osservazioni.

Non sono stati nominati altri CTP e le parti non hanno trasmesso proprie osservazioni.

Il CTP Dott. Possanzini, in sintesi, ha contestato quanto segue:

A) MANCATA VALUTAZIONE DEL "C/SOCI CONTO FUTURO AUMENTO CAPITALE SOCIALE" (aspetto fondamentale)

Scrive il CTP:

In merito ai rapporti patrimoniali dei soci in riferimento al Capitale Netto aziendale, il CTU non ha minimamente considerato la parte ideale del Capitale netto “ soci in conto futuro aumento capitale sociale”. L’importo a Bilancio per euro 7.240.643,41 è stato versato principalmente dal Socio Fiduciaria e **solamente per euro 28.567,79, dal socio [REDACTED]** (allegato il verbale assembleare di ricognizione del 30/12/2020 già consegnato a suo tempo al CTU). Anche in questo caso si evidenzia che il suddetto **CONTO** viene conglobato nel Capitale Netto aziendale (riserva per versamenti effettuati dai soci - OIC 28 -) .

Nel caso non si provveda all’aumento di Capitale sociale attraverso il giroconto dei versamenti soci in conto futuro aumento capitale sociale, il socio può richiedere la restituzione delle somme versate. Nel caso in esame, il Sig. [REDACTED] può pretendere solamente quanto versato e chiaramente **non il 1.47% del Capitale Netto aziendale!!!!** A comprova di tale razionale e chiara situazione si segnala anche la sentenza della Cassazione n. 29330 del 22/12/2020.

Non da ultimo, qualora, l’assemblea dei soci, decidesse di “girare” la componente del Capitale Netto “soci in conto futuro aumento capitale sociale” a Capitale Sociale, è necessario produrre al Notaio rogante i titoli dei versamenti eseguiti dai soci affinché proceda al successivo aumento di Capitale Sociale secondo l’effettivo versamento dei Soci.

Il CTP ritiene che per determinare il valore della quota di capitale spettante, è necessario sommare la quota di capitale sociale sottoscritta, €197,00, aggiungere i versamenti effettuati dal solo socio [REDACTED] € 28.567,79, ed aggiungere la percentuale di rivalutazione dei beni, determinata dal CTP nella misura dell’11%.

B) ERRATI CONTEGGI DEI VALORI DEI BENI IMMOBILI DI OSIMO, VIA GUAZZATORE

Viene contestato che, relativamente all’immobile in Osimo, Via Guazzatore, il CTU, pur avendo preso atto della riduzione di valore determinata dal gravame del diritto di abitazione, non ha, per errore materiale, riportato tale riduzione nella valutazione finale dell’immobile, che pertanto non ha un valore di € 542.910,00, ma di € 217.164,00 (riduzione del 40%).

C) VALUTAZIONI DEI SINGOLI IMMOBILI

Viene contestata la valutazione degli immobili ad Osimo, Via D’Ancona n. 43 che, anziché

essere stimati a valori OMI, devono essere stimati al costo di acquisto, oltre i costi in corso, in quanto trattasi di acquisto molto recente (ottobre 2020). A questi immobili deve essere attribuito il valore di € 510.467,89, anziché 690.660,00.

Viene contestata la valutazione degli immobili nel Comune di Castelsantangelo sul Nera, in quanto sono stati presi a riferimento i valori OMI del primo semestre 2016, quindi prima dell'evento sismico che ha colpito il centro Italia. All'immobile deve essere attribuito il valore a "costo storico", cioè a valore di conferimento.

CONCLUSIONI DEL CTP

Scriva il CTP:

Considerato che il CTU ha stimato il valore complessivo della Fortune Srl in Euro 12.943.890,89, con le rettifiche sopra esposte il valore corretto deve intendersi pari ad **euro 12.083.786,89** con un corrispondente valore della quota del 1.47% di euro 177.631,00.

Pertanto, comparando il Capitale netto contabile (euro 10.873.510,00) ed il Capitale netto rettificato dal sottoscritto (Euro 12.083.786,89) si ottiene una rivalutazione di circa il **11 %**, anziché del **19 %** circa stimato dal CTU.

Secondo il CTP, quindi, il metodo seguito dal CTU di determinare il valore della quota sul Capitale Netto è palesemente errato, mentre il valore massimo attribuibile alla quota posseduta da l Sig. [REDACTED] deve essere determinato come segue:

- quota di capitale sociale euro 197,00
- versamento socio in c/f/c.s. euro 28.567,79
- rivalutazione del 11% euro 3.164,91

Valore quota 1.47% Fortune s.r.l. EURO 31.929,00

Il CTP allega il verbale di assemblea ordinaria dei soci del 30/12/2020 nella quale viene fatta una ricognizione dei versamenti effettuati dai soci.

VALUTAZIONI DELLE OSSERVAZIONI DEL CTP:

Le osservazioni sono state opportunamente vagliate dal CTU che ritiene di controdedurre come di seguito specificato.

A) MANCATA VALUTAZIONE DEL "C/SOCI CONTO FUTURO AUMENTO CAPITALE SOCIALE"

I rapporti finanziari cui fa riferimento il CTP hanno sì valenza, ma soltanto interna, nei rapporti tra i soci.

La stessa ordinanza della Cassazione citata dal CTP (n. 29330 del 22/12/2020) afferma i diritti riconosciuti al socio nei confronti degli altri soci.

Nelle società di capitali, nei rapporti tra la società e i terzi, e tra i soci e la società, fa fede il

regime di pubblicità legale attribuito al registro delle imprese dalla Legge n. 2/2009, che ha previsto:

- la soppressione dell'obbligo della tenuta del libro soci per le Srl (art.16, comma 12-septies);
- la soppressione dell'obbligo di deposito (o di conferma) dell'elenco dei soci presso il Registro delle imprese, in concomitanza con il deposito del bilancio d'esercizio (art. 16, comma 12-octies).

Tale disposizione trasferisce al Registro Imprese la competenza in materia di pubblicità della compagine sociale.

Il libro soci aveva la funzione di dare certezza ai rapporti tra socio e società, garantendo un'individuazione sicura della persona del socio in relazione a tutte le evenienze della vita sociale. In altre parole, documentava il contenuto e le vicende della partecipazione sociale, ossia la posizione che il socio assumeva nell'ambito della società. Le annotazioni eseguite nel libro soci erano destinate a dar conto di questa realtà e costituivano nel contempo, il presupposto per l'esercizio dei diritti sociali e per l'adempimento delle obbligazioni derivanti dalla partecipazione all'ente societario.

La modifica introdotta dall'art. 16 commi 12 quater e ss. riguardanti il libro soci, ha comportato che la cessione della quota è opponibile alla società dal momento del deposito nel Registro delle Imprese, ossia dal momento in cui il Notaio o l'intermediario abilitato hanno richiesto l'iscrizione presentando la relativa domanda (ossia dal protocollo dell'ufficio). Fino a quel momento l'acquirente non potrà opporre la propria qualifica di socio alla società e quindi esercitare i propri diritti sociali (tra cui in particolare diritto di voto in assemblea). Il Registro delle Imprese, dopo l'introduzione delle suddette disposizioni, deve assicurare queste funzioni, attraverso la tempestività della protocollazione e la certificazione di quegli elementi previsti espressamente dall'art. 2478, 1 comma lettera a, o comunque ricavabili da altre disposizioni del cc (2468, comma 5 rappresentante comune, 2471 pegno usufrutto sequestro e 2352 diritto di voto, 2479 domicilio).

Inoltre deve essere ricordato che, laddove la società ha voluto riconoscere un apporto monetario effettuato dal socio a titolo di finanziamento, lo ho iscritto contabilmente in apposita voce contabile "soci c/finanziamento" valutata, confermata e non contestata tra i debiti della società per € 35.000,00.

Per vagliare opportunamente le osservazioni del CTP, sono state ulteriormente approfondite le indagini e, dalle risultanze della visura camerale più recente, per effetto dell'aumento di capitale sociale, sottoscritto dal solo socio [REDACTED] il socio [REDACTED] [REDACTED] tiene quote di nominali 197,00€ su un totale capitale sociale di 13.730,00€ pari al 1,44 % circa, e dunque non l'1,47% (0,03% in meno) come indicato in alcuni verbali di assemblea e nella relazione del CTP.

4 Soci e titolari di diritti su azioni e quote

Elenco dei soci e degli altri
titolari di diritti su azioni o
quote sociali al 13/04/2021
pratica con atto del 31/03/2021

capitale sociale

Proprietà

Data deposito: 13-04-2021
Data protocollo: 13-04-2021
Numero protocollo: AN-2021-30197
Capitale sociale dichiarato sul modello con cui è stato depositato l'elenco dei soci:
13.730,00 Euro
Quota di nominali: 12.934,00 Euro
Di cui versati: 12.934,00

Visura storica società di capitale • 4 di 25

Registro Imprese
Archivio ufficiale della CCIAA
Documento n. T-43766803
estratto dal Registro Imprese in data 25-05-2021

FORTUNE S.R.L.
Codice Fiscale 01565510425

Codice fiscale [redacted]
Tipo di diritto: proprietà
Domicilio del titolare o rappresentante comune
ANCONA (AN) CORSO GIUSEPPE GARIBOLDI 96 CAP 60121

Proprietà

Quota di nominali: 599,00 Euro
Di cui versati: 599,00
Codice fiscale [redacted]
Tipo di diritto: proprietà
Domicilio del titolare o rappresentante comune
OSIMO (AN) VIA LIONETTA 15 CAP 60027

Proprietà
Pignoramento

Quota di nominali: 197,00 Euro
Di cui versati: 197,00
Codice fiscale [redacted]
Tipo di diritto: proprietà
Impresa cancellata dal Registro Imprese in data 26/11/2019
Codice fiscale [redacted]
Tipo di diritto: pignoramento
Domicilio del titolare o rappresentante comune
BOLOGNA (BO) PIAZZA DELLA [redacted] P 40128

All'entità della quota si riconducono i diritti del socio. Tra questi, il diritto di voto, che nelle società a responsabilità limitata, si misura in proporzione alla quota sociale.

Dagli atti della società, e in particolare dai verbali di assemblea, ordinarie e straordinarie, viene confermato che il socio [redacted] esercita i propri diritti sociali nella misura corrispondente alla quota di capitale sottoscritta.

Nell'assemblea dei soci del 4/8/2020 per l'approvazione del bilancio 2019 la socia [redacted] ha espresso voti per il 98,54% del capitale (residua 1,46%).

Nell'assemblea dei soci del 30/12/2020 per la ricognizione del c/ soci c/futuro aumento Capitale Sociale, la socia [redacted] ha espresso voti per il 98,54% del capitale e il socio [redacted] per l' 1,46%.

Nell'assemblea dei soci del 11/08/2021 per l'approvazione del bilancio 2020 la socia [redacted] ha espresso voti per il 4,36% del capitale e il socio [redacted] per il 94,20 (residua l' 1,44%).

Nell'atto pubblico a rogito Notaio Ciarletta del 31/3/2021, i soci hanno convenzionalmente dichiarato e riconosciuto che la quota del Sig. [redacted] è pari al 1,44% circa:

ARTICOLO 3: Preso atto della totale produzione degli effetti della delibera del 29 dicembre 2020 e di quanto convenuto e riconosciuto con il presente atto, i componenti riconoscono: -
a) - che del proposto aumento di capitale sociale scindibile di nominali Euro 15.000 (quindicimila), viene sottoscritta e liberata solo una quota pari a nominali Euro 300 (trecento); -
b) - che il capitale sociale della società "FORTUNE S.R.L." viene pertanto aumentato a nominali Euro 13.730 (tredicimila-settecentotrenta), e spettante ai soci nelle misure che seguono: -----
-- al socio [REDACTED] per quota di partecipazione di nominali Euro 197 (centonovantasette) corrispondente approssimativamente all'1,44% (uno virgola quarantaquattro per cento) dell'intero capitale sociale; -----

Di conseguenza, per quanto concerne il metodo di valutazione adottato dal CTU e contestato dal CTP, il sottoscritto conferma che il valore della quota pignorata è stato determinato applicando la percentuale, ora del 1,44% (prima erroneamente indicata nel 1,47%) al valore del patrimonio netto, con la formula:

$$A - P = N * 1,44\%$$

dove A è l'attivo patrimoniale, P è il passivo patrimoniale, N è il patrimonio netto.

Tale metodo è comunemente accettato in economia aziendale, come precisato al capitolo "Metodologia valutativa adottata" della presente relazione, ed esclude le considerazioni in ordine alle componenti ideali del patrimonio netto, come la voce "soci c/futuro aumento capitale sociale".

Del metodo valutativo utilizzato dal CTP non vi è riscontro in letteratura.

B) ERRATI CONTEGGI DEI VALORI DEI BENI IMMOBILI DI OSIMO, VIA GUAZZATORE

La segnalazione dell'errore materiale della mancata riduzione del diritto di abitazione deve essere accolta e ne viene dato conto nella valutazione finale.

C) VALUTAZIONI DEI SINGOLI IMMOBILI

Preso atto delle osservazioni del CTP, il CTU ritiene di confermare i valori di perizia per i motivi e le considerazioni svolte nella propria relazione.

CONCLUSIONI E CONSIDERAZIONI FINALI DEL CTU

Oggetto del presente incarico è la determinazione del valore della quota pignorata della società Fortune s.r.l. di proprietà del Sig. [REDACTED].

Per i motivi esposti nella relazione, e rettificati successivamente alle osservazioni trasmesse

dal CTP, la quota di proprietà del Sig. [REDACTED] oggetto di pignoramento, si rettifica nella misura del 1,44%, anziché 1,47% come precedentemente indicato (differenza 0,03%).

Il valore dell'immobile di Osimo Via Guazzatore viene rettificato in € 217.164,00, anziché € 542.910,00 per tenere conto del gravame del diritto di abitazione (differenza € 325.746,00).

Riepilogando pertanto i valori stimati dell'attivo e del passivo, la valutazione del capitale economico della società Fortune S.r.l. al 30 giugno 2021 è quantificato in € 12.618.144,89

Totale attivo	16.744.309,12
Totale passivo	- 4.126.164,23
Valore di stima	12.618.144,89

Pertanto la partecipazione detenuta dal Sig. [REDACTED] pari a 1,44% del capitale della società Fortune S.r.l., ha un valore economico di € 181.701,29 che si arrotonda a € **181.700,00 (centottantunomilasettecento/00)**.

In esecuzione dell'incarico ricevuto.

In fede.

Ancona, 15 novembre 2021

Il CTU

Dott. Alessandro Cavallo



INDICE

ANALISI DEL QUESITO, OGGETTO E FINALITÀ DELLA VALUTAZIONE.....	3
NOTIZIE, FATTI E ATTI SIGNIFICATIVI DELLA SOCIETÀ OGGETTO DI PIGNORAMENTO.....	4
ALTRE SEGNALAZIONI INERENTI LA SOCIETÀ.....	5
INDIVIDUAZIONE DEGLI ELEMENTI NECESSARI AI FINI DELLA VALUTAZIONE.....	5
METODOLOGIA VALUTATIVA ADOTTATA	7
RETTIFICHE A VALORI CORRENTI DI MERCATO	8
ANALISI DEGLI IMMOBILI DI PROPRIETÀ FORTUNE S.R.L.....	9
FABBRICATI	9
TERRENI.....	9
RETTIFICHE DELLE IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI E DELLE RIMANENZE	10
VALUTAZIONE DEI FABBRICATI	11
COMUNE DI OSIMO – VIA DI ANCONA N. 39 - OPIFICIO INDUSTRIALE	11
COMUNE DI OSIMO – VIA DI ANCONA N.43 - MAGAZZINO E ABITAZIONE –.....	12
COMUNE DI OSIMO – VIA LIONETTA.....	13
COMUNE DI OSIMO – VIA SENTINELLA DEL MUSONE	15
COMUNE DI OSIMO – VIA UNGHERIA	16
COMUNE DI OSIMO – VIA GUAZZATORE	17
COMUNE DI OSIMO – VIA MARCO POLO N. 45	19
COMUNE DI FIRENZE – PIAZZA DELLA SIGNORIA.....	19
COMUNE DI CASTELSANTANGELO SUL NERA (MACERATA)	20
COMUNE DI OLBIA (SASSARI).....	21
VALUTAZIONE DEI TERRENI.....	22
ALTRE IMMOBILIZZAZIONI	23
CREDITI.....	23
DISPONIBILITÀ LIQUIDE	23
DEBITI PER IMPOSTE E CONTRIBUTI	24
DEBITI TRIBUTARI E PREVIDENZIALI CORRENTI.....	24
DEBITI PREGRESSI OGGETTO DI RATEAZIONE CON L'AGENZIA DELLE ENTRATE.....	24
DEBITI PREGRESSI OGGETTO DI RATEAZIONE CON L'AGENZIA DELLE ENTRATE RISCOSSIONE.....	24

DEBITI PREGRESSI NON ACCERTATI DAGLI ENTI IMPOSITORI.....	25
FONDO RISCHI E ONERI	26
DEBITI VERSO FORNITORI.....	26
DEBITI DIVERSI	26
DETERMINAZIONE DEL VALORE DELLA QUOTA.....	26
CONCLUSIONI	28
OSSERVAZIONI DEL CTP DOTT. POSSANZINI PER FORTUNE S.R.L.	28
VALUTAZIONI DELLE OSSERVAZIONI DEL CTP:.....	30
CONCLUSIONI E CONSIDERAZIONI FINALI DEL CTU	33