

“Isotermica Gnisci S.r.l.s.”

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®
/11/2015

giusta

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE **Da**

- A:** 03302610781.



ASTE
GIUDIZIARIE®

manutenzione e riparazione) – impianti idrici e sanitari di qualsiasi natura
– realizzazione, manutenzione e gestione piscine.

- **Struttura della Partecipazione:**

Socio A: Cannizzaro Anna Maria - 70% - € 630,00 Valore Nominale della Quota

Socio B [REDACTED] 30% - € 270,00 Valore Nominale della Quota

La Isotermica Gnisci S.r.l.s. possiede il **40%** della **AMPHIOS S.c.r.l.** e di cui si tratterà nella parte conclusiva.

ASTE
GIUDIZIARIE®

- **Analisi del Contesto Operativo:**

ASTE
GIUDIZIARIE®

La società esaminata è molto affermata nella provincia di Cosenza nella realizzazione e manutenzione di piscine. Pur operando maggiormente nel privato, ha curato la realizzazione di molte piscine pubbliche e nel tempo ha investito energie per una pubblicità estesa e puntuale, rendendo famoso il nome "Piscine Gnisci".

III. Dati Economico-Patrimoniali di Riferimento

La documentazione esaminata consiste nell'ultimo bilancio depositato, il 2022, nel libro cespiti aggiornato all'anno 2024, ed una situazione economica e contabile 2024. La sintesi dei principali dati di bilancio è offerta nel seguente prospetto:

Anno	Ricavi Netti (€)	Margine Operativo Lordo (MOL/EBITDA) (€)	Risultato Netto (€)	Patrimonio Netto (€)
2021	264.804	- 35.973	- 46.329	- 42.212
2022	130.940	- 36.488	- 40.266	- 82.479

ASTE
GIUDIZIARIE®



IV. Scelta e Descrizione del Metodo di Valutazione

Poiché i documenti a disposizione non permettono la lettura della reale condizione dell'impresa, si è deciso di utilizzare il seguente metodo:

Metodo dei Multipli (Market Multiples)

L'obiettivo del metodo è quello di determinare in via analogica il valore di un'azienda; il criterio si presta laddove si è poco confortati dei dati di bilancio che, come nel caso di specie, risultano incompleti nelle annualità e, di contro, l'avviamento e la reputazione dell'impresa nel segmento produttivo rappresentano elementi positivi da cui partire.

In sintesi, sarà il portafoglio clienti e quelli potenziali a fornire un risultato più vicino alla realtà. Il concetto alla base è la **comparazione**. Invece di calcolare il valore "interno" dell'azienda, si guarda al mercato e ci si chiede: *"Quanto stanno pagando gli investitori per aziende simili a questa?"*

V. Applicazione del Metodo di Valutazione

Il Metodo dei Multipli si basa essenzialmente sulla seguente formula:

Valore dell'azienda =

(Indicatore Azienda X Multiplo di Mercato – Debiti) - % sconto dimensionale

Come Indicatore si prende il Fatturato dell'ultimo anno a disposizione;

Come Multiplo si prende il fattore di settore EBITDA (MOL) con la percentuale data dall'indice statistico Nazionale dei Multipli di valutazione aziendale anno 2025 con il minore numero di dipendenti (<https://www.nimbo.net/it/multipli>):

2-5 dipendenti

Industria	Multiplo EBITC	Multiplo EBIT	Multiplo EBITDA	Multiplo vendite
Software / Servizi IT	4.7	7.6	4	1.2
Industria produttrice	4.3	6.2	3.8	1
Servizi	3.7	5.8	3.3	0.9
Gastronomia	3.8	5.8	3	0.8
Commercio	3.5	5.6	3.3	0.6
Artigianato/Edilizia	3.3	4.8	3	0.7

Nel caso specifico, appare ragionevole utilizzare il Multiplo “2” e non il “3” viste le micro dimensioni dell’impresa che non risulta avere più di 1 dipendente, il tutto per EBITDA per l’Artigianato/Edilizia

VI. Determinazione del Valore della Quota Oggetto di Stima

Valore Azienda = 136.890,00 € (Fatturato) X 2 (Multiplo ridotto) = 273.780,00 €
 - 225.426,00 € (Debiti) – 30% sconto dimensionale sulla statistica nazionale =
 € 33.847,80; ed è quindi pari ad: € **10.154,34** (Euro Diecimilacentocinquantaquattro/34).

VII. Valutazione partecipazione AMPHIOS S.c.r.l.

Come anticipato in premessa, la società Isotermica Gnisci S.r.l.s possiede il 40% della “Amphios S.c.a.r.l.” (con una partecipazione nominale di € 4.000,00), società che gestisce le piscine pubbliche della città di Cosenza.



La Amphios S.c.a.r.l. è una cooperativa senza fini di lucro, pertanto la sebbene la partecipazione costituisca di per sé un valore aggiunto in termini di prestigio, non si può prescindere dal suo fine mutualistico e non è dunque possibile valutare la quota o stimarne il patrimonio perché indisponibile per i soci.

In definitiva, la quota del Sig. [REDACTED] può ben essere incrementata di € **1.200,00** (Euro Milleduecento/00) cifra pari al 30% della partecipazione in Amphios S.c.a.r.l. (del valore di € 4.000,00)

VIII. Conclusioni e Attestazione Finale

Sulla base dei metodi, delle analisi e delle ipotesi sopra illustrate, il sottoscritto Marco Bonaro, ritiene che il valore economico della quota di partecipazione del Sig. [REDACTED] pari al 30% del capitale sociale della società Isotermica Gnisci S.r.l.s, sia stimato in € **11.354,34** (Euro Undicimilatrecentocinquantadue/34) ovvero dalla somma di € 10.154,34 + € 1.200,00.

Rende (CS) lì 4/02/2026

In Fede

