



**TRIBUNALE DI CATANIA**

**Sesta Sezione Civile**



**Dott. Sergio Centaro**



Curatela Fallimento [REDACTED] S.p.a. In LIQUIDAZIONE c [REDACTED]

Proc. n. 2495/2016 R.G. Es. Mobiliare



## **CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

**STIMA DELLA QUOTA SOCIETARIA**



**C.T.U. DOTT. EPIFANIO MASSIMO BUA**

Corso delle Province n. 76/B- 95128 Catania

Tel 347/1803997



Il sottoscritto, Dott. Epifanio Massimo Bua, Dottore Commercialista e Revisore Contabile, con studio, in Catania Corso delle Province un 76/B, nominato Consulente Contabile del fallimento in epigrafe, a seguito dell'espletamento del mandato ricevuto, rassegna la presente **RELAZIONE** che viene articolata nei sotto elencati argomenti:

1. Richiesta delle parti pag.3;
2. Mandato pag. 3;
3. Dati identificativi della società da valutare; pag.4;
4. Ipotesi e Limiti dell'Incarico; pag.6;
5. Elenco della documentazione utilizzata pag.7
6. Metodi di valutazione; pag.8;
7. Metodo di Valutazione adottato per la stima; pag.15;
8. Descrizione degli elementi patrimoniali inclusi nella valutazione pag. 18
9. Il valore del Patrimonio netto pag.30
10. Stima Autonoma dell'Avviamento pag.31
11. Riepilogo dei Valori e Conclusioni pag. 35

## 1. RICHIESTA DELLE PARTI IN GIUDIZIO -

Premesso che, con sentenza del G.I. Dott. Laurino il 05/06/2016 veniva autorizzato il sequestro conservativo di tutti i beni mobili ed immobili dei convenuti permettendone il pignoramento sino ai rispettivi importi indicati in motivazione RG 3999/2016 del 06/06/2016 con accoglimento totale sino alla concorrenza della somma di euro 254.160,17 di proprietà di [REDACTED] in qualità di socio della MB Immobiliare.

Quindi, in data 30/06/2016 la curatela del fallimento [REDACTED] spa in liquidazione notificava atto di sequestro delle quote di srl di pertinenza del signor [REDACTED]

Successivamente, l'Avv. Antonio Mauro Pappalardo, quale procuratore e difensore della Curatela Fallimento [REDACTED] SpA in liquidazione, P.IVA [REDACTED] in persona del Curatore Avv. Roberto Li Mura, nella procedura esecutiva di sequestro di quote societarie n. 2495/2016 R.G.E. del Tribunale di Catania G.E. Dott. Centaro depositava copia della sentenza esecutiva ex art. 156 disp. att. cpc nel procedimento n. 2495/2016, pedissequo provvedimento di comparizione parti emesso dal G.I. Dott. Sergio Centaro in data 11.04.2022 già notificati a [REDACTED] in data 13.4.2022 e alla MB Immobiliare srl in data 14.4.2022.

## 2. MANDATO

Premesso che, il procuratore della Curatela creditrice ha depositato le proprie note con le quali ha reiterato l'istanza di vendita delle quote societarie di spettanza dello [REDACTED] nella società MB Immobiliare s.r.l., previa stima delle stesse ed in esecuzione del provvedimento emesso dal G.E veniva conferito allo scrivente, l'incarico di accertare quale fosse il valore realmente attribuibile alla quota societaria in capo al signor [REDACTED] nominando il sottoscritto nella qualità di C.T.U.

Quindi, il G.E. dott. Centaro ordinava di effettuare la stima della quota pari al 50% del capitale sociale della società MB Immobiliare s.r.l., s.r.l. nella quale il signor [REDACTED] risulta essere socio.

### 3.L'AZIENDA OGGETTO DA VALUTARE.

Identificazione dell'azienda oggetto di valutazione, così come è riportato presso la Camera di Commercio.

1 Sede	
<b>Indirizzo Sede legale</b>	MISTERBIANCO (CT) VIA CARLO MARX N.174 CAP 95045 STRADA STATALE 121 KM 4,362 Telefono: 095 474939
<b>Domicilio digitale/PEC</b>	mbimmobiliare@pec.it
<b>Partita IVA</b>	03001930878
<b>Numero repertorio economico 193219amministrativo (REA)</b>	CT -
<b>Registro Imprese</b>	Codice fiscale e numero di iscrizione: 00122760879 Data di iscrizione: 19/02/1996 Sezioni: Iscritta nella sezione ORDINARIA
<b>Estremi di costituzione</b>	Data atto di costituzione: 09/05/1985
<b>Sistema di amministrazione:</b>	amministratore unico (in carica)..
<b>titolari di diritti su azioni o</b>	
<b>quote sociali al 11/02/2022</b>	
<b>capitale sociale</b>	Capitale sociale dichiarato sul modello con cui è stato depositato l'elenco dei soci: 1.560.000,00 Euro
<b>Proprieta'</b>	Quota di nominali: 780.000,00 Euro
	Di cui versati: 780.000,00
	Vincoli sulla quota:
	Codice fiscale: [REDACTED]
	Tipo di diritto: proprieta'
	<i>Domicilio del titolare o rappresentante comune</i> [REDACTED]
	UFFICIO G.I.P., in data 03/01/2015 è stato disposto il sequestro preventivo delle quote intestate a [REDACTED] fino alla concorrenza della somma di euro 254.160,17 e a soddisfo della curatela della somma di euro 254.160,17. CON SENTENZA N. 56/2022 PUBBL. IL 05/01/2022 RG. N. 12358/2016, IL TRIBUNALE, condanna [REDACTED] al pagamento in favore della curatela del fallimento [REDACTED] della somma di euro 11.521.319,50
<b>Proprieta'</b>	Quota di nominali: 279.500,00 Euro
	Di cui versati: 279.500,00
	Codice fiscale: [REDACTED]
	Tipo di diritto: proprieta'
	<i>Domicilio del titolare o rappresentante comune</i> [REDACTED]
<b>Proprieta'</b>	Quota di nominali: 279.500,00 Euro
	Di cui versati: 279.500,00
	Codice fiscale: [REDACTED]

	Tipo di diritto: proprieta'	
	Domicilio del titolare o rappresentante comune	
	[REDACTED]	
<b>Proprieta'</b>	Quota di nominali: 221.000,00 Euro Di cui versati: 221.000,00	
[REDACTED]	Codice fiscale [REDACTED] Tipo di diritto: proprieta' Domicilio del titolare o rappresentante comune [REDACTED]	
Variazioni sulle quote sociali hanno prodotto l'elenco sopra riportato pratica con atto del 05/01/2022	Data deposito: 11/02/2022 Data protocollo: 11/02/2022 Numero protocollo: CT -2022-12689	
<b>5 Amministratori</b>		
<b>Amministratore Unico</b>	[REDACTED]	Rappresentante dell'impresa
<b>Amministratore Unico</b> [REDACTED]	Rappresentante dell'impresa Nato a [REDACTED] Codice fiscale: [REDACTED] [REDACTED] domicilio	
carica	amministratore unico Data atto di nomina 30/04/2015 Data iscrizione: 28/05/2015 Durata in carica: 3 esercizi Data presentazione carica: 26/05/2015	
<b>6 Attività, albi ruoli e licenze</b>		
<b>Attività esercitata</b>	ATTIVITA': IMPRESA IMMOBILIARE. COMMERCIO INGROSSO	

#### 4. Ipotesi e Limiti dell'Incarico:

In esecuzione dell'incarico ricevuto, dopo aver esaminato la documentazione ricevuta e fissati i metodi e i criteri estimativi che hanno guidato lo scrivente nella redazione della presente perizia di stima, il sottoscritto è addivenuto alla valutazione di seguito riportata nel corpo della relazione. La presente perizia ha lo scopo "di accertare quale fosse il valore attribuibile alla quota del capitale sociale di proprietà del signor ██████████

Le conclusioni cui addivene la presente perizia di stima devono esser interpretate alla luce dei presupposti e delle limitazioni di seguito illustrate:

L'indagine è stata condotta utilizzando informazioni, dati e documenti contabili ed extra-contabili messi a disposizione dall'azienda e dalla CCIAA le cui risultanze sono state acquisite fra le carte di lavoro;

la perizia di stima è stata redatta nel presupposto che le informazioni, i dati ed i documenti esaminati fossero corretti e rispondenti al vero, essendo stato possibile per lo scrivente, disporre solo di una revisione parziale in quanto non tutte le richieste di informazioni hanno avuto una risposta documentabile (**vedi la voce Clienti c/anticipi nei confronti della ██████████ srl**);

lo scrivente ha redatto la presente perizia di stima adottando tutte le necessarie precauzioni, nei limiti sopra riferiti, per un'attenta valutazione delle informazioni, dei dati e dei documenti ricevuti, nel rispetto del proprio dovere di adempiere all'incarico ricevuto con diligenza, professionalità ed indipendenza di giudizio.

LA PRESENTE VALUTAZIONE È STATA EFFETTUATA SULLA BASE DEI SEGUENTI DOCUMENTI:

- Bilancio di esercizio alla data del 31/12/2022, comprensivo di stato patrimoniale, conto economico;
- Bilancio analitico al 31/12/2022 comprensivo dello Stato patrimoniale e del conto economico.
- Visura storica della società ed assetto soci.
- Mastrini contabili
- Accettazione dilazione di pagamento MB/Unicredit
- Contratto di locazione di MB Immobiliare con [REDACTED] srl
- Cessione del Credito Unicredit a [REDACTED] S.r.l.,
  - Mastrino Creditori Diversi
  - Nomina coadiutore
  - Ordinanza di Sequestro
  - Estratto conto banca al 31/12/2022
  - Perizia CTU Ing. Bovo

La documentazione relativa alla parte contabile della società è stata consegnata tramite pec dal Signor

[REDACTED] in qualità di responsabile amministrativo della società MB Immobiliare srl

Le assunzioni effettuate nel proseguo del lavoro, così come l'utilizzo di parametri e grandezze di riferimento, sono state quindi rapportate alla data sopra indicata.

La stima peritale è riferita alla data del 31/12/2022.

#### **Finalità e oggetto dell'incarico:**

La presente relazione ha per oggetto la stima al 31 dicembre dell'anno 2022 del complesso organizzato di beni e di rapporti giuridici costituenti l'azienda immobiliare della società M.B Immobiliare s.r.l. al fine di poter valutare la quota societaria di proprietà di [REDACTED]

## 6. Metodi di Valutazione

Nel processo di valutazione assume fondamentale importanza la scelta del metodo adottato per determinare il valore economico dell'azienda o del ramo di azienda.

Innanzitutto, occorre rilevare che il concetto di "valore economico" differisce dal concetto comune di "prezzo". Infatti, il prezzo scaturisce dall'interazione di diversi fattori e forze operanti sia nel mercato di riferimento (confronto tra domanda e offerta), influenzato dalla peculiarità del settore di appartenenza.

Il valore economico d'azienda deriva, invece, da una stima basata su previsioni di flussi di reddito, sui rischi aziendali e di settore ed anche su quantità legate fra loro per mezzo di formule.

La stima scaturisce da un complesso ragionamento che si sviluppa e si articola a vari livelli di ponderazione, da quello economico – finanziario a quello tecnico – giuridico, sino a quello di previsione della tendenza in atto e degli scenari dell'ambiente in cui opera l'impresa. Pertanto, il valore economico di un'impresa assume valenza di giudizio professionale piuttosto che di dato oggettivo avente sicuro riscontro.

In base a quanto esposto è evidente che il "prezzo" può non coincidere con il "valore economico" dell'azienda; anzi, fra tali grandezze possono esistere anche divari rilevanti legati al fatto che vi possono essere diverse configurazioni di prezzo (es. prezzi di borsa, prezzi per controllo di una società, ecc.) e altrettante diverse configurazioni di valore economico (es. ai fini di una fusione, di una trasformazione, di un conferimento aziendale, ecc.).

In fase peritale l'esperto è chiamato a esprimere un valore che deve ovviamente tenere conto del tipo di operazione particolare in seno alla quale il valore trova espressione. Di conseguenza, vi sono diversi fattori che concorrono a influenzare la scelta del metodo per determinare il valore economico di un'azienda intesa come complesso economico in funzionamento.

Tra i fattori più rilevanti vi sono: il tipo di operazione economica per la quale la valutazione è richiesta (trasformazione, cessione, fusione, conferimento, ecc.), il settore economico in cui opera l'azienda e l'attività specifica da essa svolta, lo status dell'azienda (in normale svolgimento, in liquidazione, ecc.) e, infine, il soggetto nel cui interesse è eseguita la valutazione.

I principali metodi di valutazione proposti dalla dottrina aziendalistica e utilizzati nella prassi sono i

seguenti:

- metodi patrimoniali
- metodi reddituali
- metodi misti patrimoniali e reddituali
- metodi empirici
- metodi finanziari

### Metodi Patrimoniali

I metodi patrimoniali si fondano su una stima analitica dei beni nei quali si articola l'attivo e il passivo patrimoniale della società oggetto della valutazione, al fine di esprimere il valore in funzione del suo patrimonio netto. Più specificamente, il metodo patrimoniale mira a esprimere:

- gli elementi patrimoniali attivi sulla base dei valori (correnti) di riacquisto degli stessi;
- gli elementi patrimoniali passivi sulla base dei valori (correnti) di estinzione degli stessi. Il valore patrimoniale così determinato coincide con l'investimento netto che sarebbe necessario per avviare una nuova impresa con una struttura patrimoniale identica a quella oggetto di valutazione.

Il metodo patrimoniale assume normalmente, come punto di partenza, il capitale netto di bilancio o comunque il capitale netto risultante da una situazione patrimoniale contabile, per poi determinare in termini di valori correnti (di mercato o di stima) gli elementi attivi e passivi non monetari, calcolando le eventuali plusvalenze e/o minusvalenze.

Il procedimento di espressione a valori correnti degli elementi attivi non monetari e di aggiornamento dei valori passivi porta a definire il valore dell'azienda (W) come corrispondente al valore di patrimonio netto rettificato (K). Quanto sopra è rappresentato dalla formula:

$$W = K$$

Nell'ambito dei metodi di valutazione patrimoniali si distingue tra:

- metodi patrimoniali semplici, che comprendono solo i beni materiali dell'azienda, oltre ai crediti e alle liquidità;
- metodi patrimoniali complessi, che comprendono anche i beni immateriali dell'azienda.

Le metodologie esposte sono rappresentabili rispettivamente nelle seguenti formule:  $W = P_n + (R_t -$

D)

$$W = P_n + (R_t - I) + IMM$$

dove:

W = valore del capitale economico

P<sub>n</sub> = patrimonio netto contabile

R<sub>t</sub> = rettifiche al patrimonio netto contabile

I = effetto fiscale delle rettifiche

IMM = valore delle immobilizzazioni immateriali.

### Metodi Redditali

I metodi redditali puri si fondano sull'assunto secondo cui il valore di un'azienda (W<sub>r</sub>) dipende unicamente dai flussi di reddito atteso (R) che la stessa sarà in grado di riprodurre nel futuro, secondo la formula:

$$W_r = f(R)$$

Il metodo reddituale è volto a determinare il valore dell'azienda in funzione dei seguenti dati:

- flusso dei redditi futuri attesi nell'arco temporale di previsione assunto nella valutazione;
- valore del tasso di capitalizzazione/attualizzazione espressivo del rendimento - opportunità del capitale;

Esso individua quindi nel reddito, derivante dalla contrapposizione di ricavi e costi di competenza dell'esercizio, l'elemento fondamentale del valore aziendale.

I metodi redditali esistono in svariate versioni a seconda della funzione che collega W<sub>r</sub> e R, della previsione di durata futura dei redditi (limitata o infinita) o della tipologia di reddito prescelto per la capitalizzazione o l'attualizzazione.

La versione di metodo reddituale più comunemente adottata è quella cosiddetta della "rendita perpetua", la quale è espressa con la seguente formula:

$$W_r = R / i$$

dove:

$W_r$  = valore del capitale economico dell'azienda

$R$  = reddito medio normale atteso

$i$  = tasso di capitalizzazione/attualizzazione

La formulazione si basa sull'ipotesi che la vita aziendale non abbia limite temporale definibile e che l'impresa possa mantenere inalterata la capacità di reddito medio – normale all'infinito.

La determinazione del reddito normale atteso ( $R$ ) dell'azienda oggetto della valutazione è solitamente effettuata mediante la normalizzazione dei risultati reddituali trascorsi, considerata l'elevata aleatorietà e difficoltà di stimare i risultati futuri. La normalizzazione dei risultati reddituali storici consiste nella depurazione dagli effetti economici di eventi di carattere eccezionale e non ripetibili, nell'eliminazione di proventi e costi straordinari o estranei alla gestione e nella neutralizzazione di politiche di bilancio giudicate distorsive rispetto al fine della valutazione.

Il tasso di capitalizzazione/attualizzazione ( $i$ ) esprime il cosiddetto tasso di rendimento giudicato soddisfacente per un ipotetico investimento in capitale azionario, tenuto conto del grado di rischio associato all'investimento nella specifica impresa e del rendimento di investimenti alternativi con rischio trascurabile. Tale saggio scaturisce dalla combinazione di più elementi:

I la pura remunerazione finanziaria del capitale investito (rappresentata dal rendimento degli investimenti privi di rischio quali, ad esempio, i titoli di stato);

II il rischio della specifica azienda (espresso dalla volatilità del suo rendimento rispetto a quello medio del mercato azionario);

III il maggior rendimento richiesto da investimenti in capitale azionario.

La maggiorazione del tasso di puro interesse a titolo di premio per il rischio d'impresa è commisurata all'intensità del rischio generale d'impresa gravante sul capitale proprio, la cui stima dipende dalla valutazione dei seguenti fattori:

- condizioni generali (congiuntura economica, inflazione, situazione politico-sociale del paese, ecc.);
- condizioni settoriali (struttura del mercato di appartenenza, condizioni d'instabilità del settore, ecc.);
- condizioni aziendali (solidità patrimoniale, livello e composizione dell'indebitamento, situazione di liquidità, variabilità dei risultati operativi di gestione, parco clienti, ecc.).

## Metodi misti Patrimoniali e Redditali

Il metodo misto patrimoniale – reddituale consiste nel considerare, nel processo valutativo, sia la consistenza patrimoniale dell'azienda, sia le prospettive di reddito della stessa. Esso rappresenta quindi la combinazione dei principi essenziali dei metodi patrimoniali e redditali, così da tenere conto dell'elemento di obiettività e verificabilità dei primi, senza tuttavia trascurare le attese reddituali che rappresentano una componente essenziale del valore economico dell'impresa oggetto della stima.

Dal punto di vista applicativo, il metodo in questione presuppone l'individuazione del valore patrimoniale  $K$  che viene correlato con il corrispondente flusso reddituale  $R$  che esso è stabilmente in grado di garantire.

Il metodo misto è solitamente utilizzato nella prassi nella formulazione di “stima autonoma del goodwill (badwill) mediante capitalizzazione limitata del profitto atteso” in base alla quale il valore economico dell'azienda è definito come somma del patrimonio netto rettificato e dell'avviamento a essa ascrivibile, calcolato attualizzando, per un numero definito di esercizi, il sovra reddito (o sotto reddito) risultante dalla differenza tra il “reddito medio - normale atteso” e il “reddito giudicato soddisfacente” rispetto al tipo di investimento considerato.

Secondo tale metodo, se l'impresa oggetto di stima registra una redditività prospettica in linea con le attese del mercato per investimenti analoghi, il suo valore economico coinciderà con il valore del patrimonio netto rettificato ( $K$ ). Se, invece, l'impresa presenta una redditività superiore rispetto a quella ritenuta normale (nel settore), ad essa sarà riconosciuto un plusvalore (goodwill) che tipicamente viene assunto pari al valore attuale, al tasso  $i$ , del sovra reddito atteso per il periodo di riferimento ( $n$ ).

Per contro, in presenza di redditività insufficiente, il valore del capitale economico dell'impresa risulterà inferiore al valore del suo patrimonio netto rettificato ( $K$ ), dovendosi sottrarre da quest'ultimo il valore attuale (badwill), al tasso  $i$ , del sotto reddito atteso per il periodo assunto come riferimento ( $n$ ).

Il metodo in questione si basa sulla seguente formula:

$$W = K + (R - K \cdot i) \cdot a$$

$n \mid r$

dove:

$W$  = valore del capitale economico dell'azienda  $K$  = valore del patrimonio netto rettificato

$R$  = reddito medio normale atteso

$r$  = tasso di remunerazione normale del capitale

$n$  = numero definito e limitato di anni di durata del sovrareddito  $i$  = tasso di attualizzazione del sovrareddito

$K i$  = reddito normale prodotto da un capitale  $K$  investito al tasso  $i$

$a_n | r$  = fattore di attualizzazione per rendita di durata di  $n$  anni al tasso  $r$

La determinazione del patrimonio netto rettificato ( $K$ ) viene effettuata in base al metodo patrimoniale, assumendo come dato iniziale il capitale netto di bilancio risultante dalla situazione patrimoniale contabile (alla data di riferimento della stima) e procedendo alla riespressione degli elementi attivi e passivi dell'azienda dalle quali origineranno le eventuali plusvalenze e minusvalenze.

Il reddito medio - normale atteso ( $R$ ) e il tasso di attualizzazione ( $i$ ) verranno determinati in base al metodo reddituale, secondo le modalità in precedenza esposte per tale criterio.

Il tasso di attualizzazione del sovra reddito ( $r$ ) rappresenta invece il saggio di remunerazione del capitale per investimenti finanziari privi di rischio, da utilizzare per l'attualizzazione del differenziale di redditività che scaturisce dal confronto tra  $R$  e il prodotto  $K i$ .

Infine, il parametro  $n$  rappresenta l'orizzonte temporale per il quale si opera l'attualizzazione del differenziale di redditività come sopra definito. La quantificazione di tale parametro è solitamente effettuata sulla base dei profili qualitativi e quantitativi della redditività del complesso aziendale oggetto di valutazione, tenendo conto delle condizioni che contribuiscono a generare tale redditività e della loro probabilità sussistenza futura.

Il metodo misto patrimoniale – reddituale può anche essere applicato secondo una formulazione più semplice rappresentata dalla mediazione tra il criterio patrimoniale e il criterio reddituale. Tale modalità consente di considerare nel processo valutativo sia le prospettive di reddito dell'azienda, sia la sua

effettiva consistenza patrimoniale.

Pertanto, si procede alla media aritmetica del capitale netto rettificato (K) e del valore di rendimento

(i) del reddito atteso (R), in base alla seguente formula:

$$W = (K + R / i) / 2$$

### Metodi empirici

I metodi empirici si basano su grandezze che mutano di caso in caso e che, per il settore del commercio, possono essere individuate, a titolo esemplificativo, nel fatturato, nel volume di produzione, nel numero di ordini di acquisto, ecc.

In particolare il metodo dei multipli, che rientra nella categoria dei metodi in esame, permette di determinare il valore aziendale non tramite l'impiego di un metodo specifico astratto di valutazione del capitale ma, invece, attraverso l'utilizzazione di valutazioni espresse dal mercato, cioè attraverso l'osservazione diretta dei prezzi espressi dal mercato per società simili (cosiddette comparables o guideline companies) o per transazioni su società simili.

Quando i prezzi sono determinati nell'ambito di un mercato regolamentato di borsa, l'approccio valutativo viene definito dei multipli o dei moltiplicatori di borsa (o delle società comparabili); quando invece i prezzi sono osservati nel mercato del controllo societario in generale, anche se non regolamentato, l'approccio valutativo viene definito dei multipli o dei moltiplicatori delle transazioni commerciali.

In pratica, in entrambi i casi la valutazione di una società è effettuata non in modo analitico con uno dei modelli di valutazione possibile, ma generalmente attraverso l'utilizzo di una qualche misura della performance aziendale che viene rapportata al prezzo (valore di mercato netto) o al valore operativo dell'impresa.

Il metodo può essere così sintetizzato:

$$\text{Valore dell'azienda} = \text{Moltiplicatore} \times \text{Misura della performance prescelta}$$

I requisiti fondamentali sui quali si fonda l'applicabilità della valutazione tramite multipli sono: che il valore dell'impresa varia in proporzione diretta con le variazioni della variabile economica scelta come

misura di performance;

che ci sia uguaglianza tra grado di rischiosità e tassi di crescita attesi del flusso di cassa delle aziende scelte come comparabili con quella da valutare.

### Metodi finanziari

I metodi finanziari, nella loro applicazione teorica, si basano sul presupposto che il valore di un'azienda sia rappresentato dalla somma algebrica del valore attuale dei flussi di cassa che la stessa sarà in grado di generare nel futuro.

Tali metodi trovano spesso applicazione in quei casi in cui sono disponibili proiezioni economiche e patrimoniali di medio – lungo termine che siano esaustive, complete e affidabili.

I metodi in questione, sebbene considerati dalla dottrina come evoluti e rigorosi, presentano nella pratica molteplici difficoltà in ordine alla previsione dei flussi finanziari da porre a base della valutazione e, pertanto, non soddisfano pienamente il criterio di generalità che si ritiene debba essere rispettato nel processo di stima.

### 7. Il criterio di stima adottato per la valutazione in oggetto.

In linea generale, le metodologie utilizzabili per la valutazione delle aziende attive nel settore immobiliare si discostano da quelle applicabili per determinazione del valore economico di ogni altra impresa: come tali essi prendono a riferimento gli elementi quali/quantitativi tipici dell'operatività, dell'organizzazione, del portafoglio di attività, della struttura patrimoniale della capacità di generare flussi di reddito e finanziari della realtà oggetto di analisi.

Nel caso di specie, peraltro, l'esercizio di valutazione è stato sviluppato con riferimento alle specifiche caratteristiche dell'operazione di valutazione così come indicato in premessa in considerazione del fatto che l'oggetto di stima è la quota di un complesso aziendale destinato a funzionare e idoneo a produrre reddito. In forza di ciò si è ritenuto opportuno adottare un approccio valutativo articolato che, comportando l'applicazione di una metodologia "patrimoniale" sottoposto a verifica reddituale.

Il metodo patrimoniale:

presenta spiccate caratteristiche di obiettività (legata all'accertamento dei fatti e delle considerazioni storiche), di analiticità (in quanto spiega il significato del 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 sottoposto a verifica reddituale è quello che meglio risponde al requisito della prudenza in quanto prevede l'esclusiva valorizzazione dei beni materiali, oltre eventualmente al capitale circolante, della liquidità dei beni immateriali che la legge consente di iscrivere all'attivo di bilancio.

Il metodo patrimoniale può essere assunto quale unica informazione nel processo di valutazione di un'azienda solamente in quelle particolari fattispecie ove, per la natura tipica del settore in cui l'azienda opera, è possibile attribuire in via dominante agli elementi patrimoniali la caratteristica di vettori principali nel processo di generazione del valore: per questo la dottrina e la prassi consolidata tendono a fare ricorso al metodo patrimoniale nei processi di valutazione delle società-holding finanziarie che detengono tra le proprie attività partecipazioni in società disomogenee tra loro per tipologia settoriale e profilo di rischio e delle società immobiliari per le quali il processo di valutazione non può prescindere da una corretta valorizzazione dei consistenti elementi dell'attivo.

Il metodo di valutazione adottato e i parametri utilizzati per la sua applicazione nel caso di specie sono descritti in dettaglio nel seguito.

Il metodo patrimoniale semplice

Descrizione della metodologia

Il metodo prescelto dallo scrivente per la determinazione del valore economico del complesso aziendale conferito, in considerazione della specificità della combinazione economica oggetto di valutazione è il metodo patrimoniale sottoposto a verifica reddituale onde stimare autonomamente la sussistenza delle condizioni generatrici dell'avviamento.

La ragione della scelta di tale metodo rispetto agli altri sopra descritti deriva, oltre che dalle caratteristiche e dalla tipologia della società oggetto di stima, dal fatto che:

- a) Il metodo prescelto è considerato nella prassi come un metodo valido per la stima di piccole e medie aziende e, pertanto, risulta adatto alla fattispecie in esame ove è presente esclusivamente un comparto patrimoniale (immobiliare);
- b) La metodologia patrimoniale fa ampio ricorso ai criteri del costo che si fondono sull'ipotesi che un investitore razionale attribuisca ad un bene esistente un valore non superiore al suo costo di sostituzione (o di riproduzione);
- c) Il procedimento in questione, infine, offre, sul piano pratico, una più diretta dimostrabilità ed analiticità della stima, che appare quindi più consona alla funzione cui è destinata la presente relazione, e consente di evitare una valutazione basata su un "valore unico", come sarebbe quello derivante dalla attuazione dei flussi (metodi reddituali o finanziari puri);
- d) Risponde alle finalità di cui all'art.2465 c.c. che richiede una valutazione analitico – descrittiva degli elementi patrimoniali valutati.

Lo scrivente, pertanto, ha proceduto - secondo il metodo prescelto- a determinare il patrimonio netto conferito alla data del 31/12/2022 sulla base di apposita situazione patrimoniale contabile di riferimento e ad effettuare su di essa le eventuali rettifiche.

Inoltre, Preliminarmente si precisano alcune indicazioni di carattere metodologico.

- a) Nelle rappresentazioni dei valori patrimoniali del complesso aziendale valutato lo scrivente ha ritenuto opportuno attenersi fedelmente alla denominazione dei conti impiegata convenzionalmente dalla società. E ciò a motivo del fatto che viene così reso più agevole un riscontro dei valori patrimoniali rappresentati in perizia con quelli esposti nella contabilità della società.
- b) Per la determinazione del valore corrente delle unità immobiliari in oggetto lo scrivente di è avvalso della perizia di stima, redatta dall' ing. Bovo.
- c) Nel processo di riespressione a valori correnti degli 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 corrente.

Ciò detto, gli elementi patrimoniali attivi e passivi costituenti l'azienda in valutazione alla data di

**Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009**

riferimento del 31/12/2022 sono riportati ai loro valori contabili, esponendoli in colonna di raffronto - relativi ai valori correnti come segue (importi espressi in euro).

Gli elementi che compongono l'oggetto sono rinvenibili dai bilanci dal contratto di locazione immobiliare in corso, e dalla stima del cespite immobiliare.

## 8. Descrizione degli elementi patrimoniali inclusi nella valutazione.

Di seguito è riportata la situazione patrimoniale dell'azienda che viene valutata. Tale situazione patrimoniale è stata predisposta dall'amministratore unico della società.

Dalla situazione patrimoniale aggiornata (ultimo bilancio depositato al 31/12/2022) si evidenzia che il valore indicato delle attività oggetto di valutazione è pari a complessivi euro 3.611.879, mentre il valore delle passività oggetto di valutazione è pari a complessivi euro 3.723.589.

Il saldo netto patrimoniale dell'azienda alla data di riferimento (31/12/2022) risulta pertanto negativo ed è pari ad euro -111.710,00.

La situazione patrimoniale al 31 dicembre 2022 dell'azienda oggetto di valutazione è la seguente (valori in euro):

### BILANCIO DELLA MB IMMOBILIARE SRL AL 31/12/2022

#### ATTIVO

0101001	EDIFICI MISTERBIANCO	908.758,01
0101002	MEZZI DI SOLL.INTERNI	14.615,73
0101003	AUTOMEZZI	11.076,45
0101004	ATTREZZATURA VARIA	290.868,53
0101009	IMMOBILIZZI IN CORSO MELILLI	1.530.152,96
0101010	TERRENI MELILLI	767.425,47
0101011	PIAZZALI E STRADE	102.121,48
0101016	IMMOBILIZZAZIONI IN CORSO MODIC	61.142,23
0101017	EDIFICI MODICA	1.128.504,24
0101018	EDIFICI CALTANISSETTA	248.462,09
0101020	TERRENI MISTERBIANCO	282.915,09
<b>0101000</b>	<b>IMMOBILIZZAZIONI</b>	<b>5.346.042,28</b>
0103001	CASSA	1.690,82
<b>0103000</b>	<b>CASSA</b>	<b>1.690,82</b>
0106001	DEPOSITI CAUZIONALI	1.000,00
<b>0106000</b>	<b>DEBITORI DIVERSI</b>	<b>1.000,00</b>
<b>0109013</b>	<b>PERDITA D'ESERCIZIO</b>	<b>445.313,92</b>
0109016	PERDITA ESERCIZIO 2018	31.469,99
<b>0109000</b>	<b>CAPITALE NETTO</b>	<b>(476.783,91)</b>
0113015	BAPR EX BASE C/C 2010 1677	1.873,24
<b>0113000</b>	<b>BANCHE</b>	<b>1.873,24</b>

0114017	SOCI C/SOTTOSCRIZIONE	113.400,00
0114021	AG. ENTRATE ATTO 18896201318	3.012,38
0114030	CART.59320130006311821 DM10 2012	3.916,02
0114090	PROC.ES.IMM.RE TRIB.CT REG.166-16	70.279,49
<b>0114000</b>	<b>CREDITORI DIVERSI</b>	<b>190.607,89</b>
<b>TOTALE ATTIVITÀ:</b>		<b>6.017.998,14</b>

**PASSIVO**

0106016	CLIENTI C/ANTICIPI	2.837.738,00
<b>0106000</b>	<b>DEBITORI DIVERSI</b>	<b>2.837.738,00</b>
0109001	CAPITALE SOCIALE	365.075,12
<b>0109000</b>	<b>CAPITALE NETTO</b>	<b>365.075,12</b>
0110001	FONDO AMM.EDIFICI	804.608,74
0110002	FONDO AMM.MEZZI SOLL.INT.	14.615,73
0110004	FONDO AMM.ATTREZZ.VARIA	290.868,53
0110011	FONDO AMM.PIAZZALI E STRADE	62.208,54
0110015	FONDO AMM.AUTOMEZZI	11.076,45
0110016	FONDO AMM.EDIFICI MODICA	615.034,82
0110017	FONDO AMM.EDIFICI CALTANISSETTA	127.908,53
<b>0110000</b>	<b>FONDI AMMORTAMENTO</b>	<b>1.926.321,34</b>
<b>0112001</b>	<b>FORNITORI</b>	<b>6,00</b>
0114003	ERARIO C/RIT.LAV.AUTONOMI	100,00
0114006	DIPENDENTI C/RETRIBUZIONI	10.454,42
0114016	FATTURE DA RICEVERE	181,86
0114028	DEBITO IMU	50.231,61
0114031	CART.59320140006097391 DM10 2013	14.267,88
0114043	CART. 293 2018 00105916 56 000 IVA 2015	176.159,84
0114044	CART.293 2018 00105917 57 000 770/2014	332,37
0114046	CART.293 2019 00043009 00 770S/2014	7.565,05
0114047	CART.29320180014999149 IMU2012CL	5.200,17
0114048	CART.29320190015470907 IVA2014	111.827,21
0114049	CART.29320200065283508 SERIT	2.239,84
0114054	AG.ENTRATE ATTO 37747501619 770/201	1.761,26
0114056	AG.ENTRATE ATTO 32787891616 UNICO	7.703,04
0114057	AG.ENTRATE ATTO 18131231716 IRES201	5.609,81
0114060	CART.29320210011662721 IRAP 2017	1.257,58
0114061	AG ENTRATE ATTO 01087042311	1.630,00
0114062	AG.ENTRATE ATTO 54811032017 IVA2020	809,11
0114063	AG.ENTRATE CART.29320210154342513	67,43
0114075	AG.ENTRATE 2020/003/SC/2313 IMP.REG.	208,75
0114076	ACCERTAMENTO IMU 2018 MODICA	16.487,62
0114077	ACCERTAMENTO IMU 2019 MODICA	16.405,87
0114079	AG.ENTRATE ATTO 39664992011 IRES	3.040,15
0114080	AG.ENTRATE ATTO 60815691914 770/201	244,82
0114081	AG.ENTRATE AVV.LIQ.2021/003 S.C.	208,75
0114092	TASI MODICA	10.633,58
0114093	TASI CL	3.127,00
0114100	FONDO PENSIONE ARCA PREVIDENZA	452,56
0114150	CART.29320220055954051 BOLLO	65,64
0114151	CART.29320200065283404BOLLO AD89IPC	67,74
0114152	CART.29320210058604063 770/16+IVA19	15.239,90
0114153	CART.29320220067751408 IRES2018	3.743,71

DIVA17	DEBITO IVA 2017	1.752,13
ING0001	INGIUNZIONE 10060008608500037 MODIC	17.704,25
ING0002	AVVISO ACCERTAMENTO IMU 2013 CL	8.990,00
ING0003	INGIUNZIONE 55542200000958 MODICA	17.061,00
IRAP18	DEBITO IRAP 2018	1.485,00
IRAP21	DEBITO IRAP 2021	7.481,00
IRES21	DEBITO IRES 2021	8.901,00
ROTT001	ROTTAMAZIONE TER	18.263,20
<b>0114000</b>	<b>CREDITORI DIVERSI</b>	<b>779.295,75</b>
0115007	SALDO E STRALCIO KRUK-UNICREDIT	109.561,93
<b>0115000</b>	<b>DEBITI MEDIO-LUNGO TERM.</b>	<b>109.561,93</b>
<b>TOTALE PASSIVITÀ:</b>		<b>6.017.998,14</b>

Valutazione degli elementi patrimoniali attivi e passivi oggetto alla data del 31/12/2022.

**a) Individuazione dei beni facenti capo alla società MB Immobiliare s.r.l.**

I beni oggetto di stima sono rappresentati principalmente dal complesso dei beni immobili in capo alla società MB Immobiliare s.r.l.

In particolare, sinteticamente, sono stati individuati i seguenti beni immobili:

- **IMMOBILE «1»** - *Costituito da un Edificio Commerciale e da aree esterne di accesso e parcheggio in Misterbianco Corso Carlo Marx n.174 e Via Comunità Economica Europea, piano Terra-1-1SS, censiti in catasto:*
  - *Edificio Commerciale Catasto Fabbricati Misterbianco Foglio 21, Particella 117, Cat. D/8, rendita € 54.847,72; Ditta Catastale ██████████ S.P.A. per ineseguita Voltura Dell'Atto Notarile del 08/05/1985 per cambio della Ragione Sociale da ██████████ S.P.A. a MB IMMOBILIARE S.R.L. (CF: 00122760879). Proprietà 1000/1000.*
  - *Terreno Catasto Terreni Misterbianco, Foglio 23, Particella 230, Qualità Seminativo, classe 3, 1165 mq, R.D. € 3,91, R.A. € 1,08.  
Ditta Catastale MB IMMOBILIARE S.R.L (CF: 00122760879) Proprietà 1000/1000.*
  - *Terreno Catasto Terreni Misterbianco, Foglio 23, Particella 231, Qualità Seminativo, classe 3, mq 559, R.D. € 1,88, R.A. € 0,52.  
Ditta Catastale MB IMMOBILIARE S.R.L (CF: 00122760879) Proprietà 1000/1000.*
  - *Terreno Catasto Terreni Misterbianco, Foglio 23, Particella 232, Qualità Seminativo, classe 2, mq 982, R.D. € 4,56, R.A. € 1,27.  
Ditta Catastale MB IMMOBILIARE S.R.L (CF: 00122760879) Proprietà 1000/1000.*
  - *Terreno Catasto Terreni Misterbianco, Foglio 23, Particella 233, Qualità Seminativo, classe 2, mq 1468, R.D. € 6,82, R.A. € 1,90.  
Ditta Catastale MB IMMOBILIARE S.R.L (CF: 00122760879) Proprietà 1000/1000.*
  - *Terreno Catasto Terreni Misterbianco, Foglio 23, Particella 234, Qualità Seminativo, classe 2, mq 420, R.D. € 1,95, R.A. € 0,54.  
Ditta Catastale MB IMMOBILIARE S.R.L (CF: 00122760879) Proprietà 1000/1000.*
  - *Terreno Catasto Terreni Misterbianco, Foglio 23, Particella 235, Qualità Seminativo, classe 2, mq 330, R.D. € 1,53, R.A. € 0,43.*

- *Terreno Catasto Terreni Misterbianco, Foglio 23, Particella 226, Qualità Seminativo, classe 3, mq 52, R.D. € 0,17, R.A. € 0,05.*

*Ditta Catastale MB IMMOBILIARE S.R.L (CF: 00122760879) Proprietà 1000/1000.*

- *Terreno Catasto Terreni Misterbianco, Foglio 21, Particella 92, Qualità Corte, mq 2019, Partita 2.*

- 

#### **Descrizione dell'Immobile «1» ubicato nel Comune di Misterbianco.**

Il compendio immobiliare è costituito da un Edificio del tipo “Grande struttura di vendita” e da aree esterne adibite a parcheggio e di accesso pedonale, con ingressi da Corso Carlo Marx 174 e da Via Comunità Economica Europea snc

#### **Stima dell'Immobile «1» ubicato nel Comune di Misterbianco.**

Con riferimento ai criteri generali di misurazione della consistenza sopra citati, si riportano le consistenze calcolate, specificando che trattasi di rilievi e calcoli che fanno esplicito riferimento alle dimensioni riportate nelle copie delle planimetrie catastali e di progetto in parte verificate in loco con opportuni riscontri.

Lo stato degli immobili è stato rilevato durante i sopralluoghi, con accesso agli stessi.

Il criterio valutativo di Stima analitica, adottato, si basa due metodi, uno per “**confronto diretto**” con i prezzi unitari di beni analoghi od assimilabili, e l'altro per “**capitalizzazione del reddito**” dei redditi ordinari futuri che si prevede possano essere ricavati dal bene oggetto di stima in un libero mercato.

Per la stima per “confronto diretto” si è tenuto conto dei soli valori pubblicati dal “Borsino Immobiliare” dato che l'OMI (Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate) per la tipologia in esame non ha rilevato nessun dato. L'immobile oggetto di stima è individuato all'interno della zona D4, microzona 2, del Comune di Misterbianco (CT) con destinazione commerciale con un valore medio al mq pari a € 799.

#### **SCHEDA DI VALUTAZIONE - IMMOBILE «1»**

**Comune:** Misterbianco (CT) Corso Carlo Marx n. 174 e Via Comunità Economica Europea, piano

Terra-1-1SS.

**Dati catastali:** Catasto Fabbricati Fg. 21, particella 1176, cat. D/8. Catasto Terreni Fg. 23, particelle 230, 231, 232, 233, 234, 235, 223, 92.

<b>SUPERFICIE COMMERCIALE</b> (sulla scorta della documentazione catastale e di progetto)	<b>mq 4912</b>
--	----------------

<b>DETERMINAZIONE DEL VALORE DI VENDITA MEDIO UNITARIO (€/mq)</b> <b>BORSINO IMMOBILIARE</b>	<b>€ 799 €/mq</b>
---	-------------------

<b>DETERMINAZIONE DEL VALORE DI LOCAZIONE MENSILE MEDIO UNITARIO SULLA BASE DELLE INDAGINI DI MERCATO ESPERITE (€/mq)</b>	<b>€ 4,10 €/mq</b>
---	--------------------

<b>Coefficienti correttivi K del VALORE DI VENDITA</b>	
K1- Coefficiente Zonale	1,10
K2 - Coefficiente Funzionale	1,10
K3 - Coefficiente Costruttivo	1,00
K4 -Coefficiente Estetico/Architettonico	1,00
<b>Prodotto dei coefficienti: ktot</b>	<b>1,21</b>

<b>VALORE STIMATO PER COMPARAZIONE (valore di vendita unitario 799 €/mq)</b>	
799 €/mq x 4912 mq x coefficiente k <sub>tot</sub> 1,21=	<b>€ 4.748.872,48</b>

<b>VALORE STIMATO PER CAPITALIZZAZIONE REDDITO (valore di locazione unitario 5 €/mq)</b>	
4,10 €/mq x 4912 mq= € 20.139,20 locazione mensile lorda	
€ 20.139,20 x 12= € 241.670,40 locazione annua lorda	
€ 241.670,40 - € 60.417,60 (-25%) = € 181.252,80 locazione annua netta	
€ 181.252,80 / 4.50%= € 4.027.840,00 Capitalizzazione del reddito	<b>€ 4.027.840,00</b>

<b>VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE (media dei valori prima determinati)</b>	
(€ 4.748.872,48+ € 4.027.840,00) / 2= € 4.388.356,24	<b>€ 4.388.356,24</b>
A detrarre spese tecniche per allineamento catastale particella 92	-€ 2.500,00
Valore di stima	<b>€ 4.385.856,24</b>
<b>Ed in cifra tonda</b>	<b>€ 4.385.000,00</b>

**Stima dell'Immobile «2 - Capannone in Misterbianco Via Comunità Economica Europea s.n.c., censito al Catasto**

*Fabbricati del Comune di Misterbianco Foglio 23, Particella 56, Cat.D/7, rendita € 2.500,00; Ditta Catastale MB*

*IMMOBILIARE S.R.L (CF: 00122760879) Proprietà 1000/1000:*

**Descrizione dell'Immobile ubicato nel Comune di Misterbianco.** L'Immobile è costituito da due capannoni, una tettoia, un corpo uffici ed un'area esterna pertinenziale con ingresso da Via Comunità

Economica Europea. L'immobile è stato realizzato abusivamente dai proprietari originari Failla / Fiorito in

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
 due epiche diverse. Un Capannone, la tettoia e parte del corpo Uffici nell'anno 1981, ed oggetto di istanza  
 riproduzione e a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

di Sanatoria Edilizia del 29/09/1986 Prot. 24449 ai sensi della L.N. 47/85'. Il secondo Capannone e l'ampliamento del corpo uffici sono stati completati nel 1987 ed oggetto di Istanza di Sanatoria edilizia del 1/03/1995 Prot. 7088 ai sensi del D.L. 649/1994 e s.m.i. (L. 23/12/1994n.724).



### SCHEDA DI VALUTAZIONE - IMMOBILE «2»

**Comune:** Misterbianco (CT) Via Comunità Economica Europea s.n.c.

**Dati catastali:** Fg. 23, particella 56, cat. D/7, P.T.

<b>SUPERFICIE COMMERCIALE</b> (sulla scorta della documentazione catastale e di progetto)	<b>mq 727</b>
--	---------------

<b>DETERMINAZIONE DEL VALORE DI VENDITA MEDIO UNITARIO (€/mq)</b>	
Valore medio OMI	€ 390,00
Valore medio BORSINO IMMOBILIARE	€ 282,00
Determinazione del Valore di Vendita Medio Unitario (€/mq)= (390,00 + 282,00) / 2 =	<b>€ 336,00</b>

<b>DETERMINAZIONE DEL VALORE DI LOCAZIONE MENSILE MEDIO UNITARIO SULLA BASE DELLE INDAGINI DI MERCATO ESPERITE (€/mq)</b>	<b>€ 1,00 €/mq</b>
---	--------------------

<b>Coefficienti correttivi K</b>	
K1- Coefficiente Zonale	1,10
K2 - Coefficiente Funzionale	0,90
K3 - Coefficiente Costruttivo	0,60
K4 -Coefficiente Estetico/Architettonico	0,60
<b>Prodotto dei coefficienti: ktot</b>	<b>0,356</b>

<b>VALORE STIMATO PER COMPARAZIONE (valore di vendita unitario 336 €/mq)</b>	
336 €/mq x 727 mq x coefficiente $k_{tot}$ 0,356=	<b>€ 105.381,70</b>

<b>VALORE STIMATO PER CAPITALIZZAZIONE REDDITO (valore di locazione unitario 1,00 €/mq)</b>	
1,00 €/mq x 727 mq= € 727,00 locazione mensile lorda	<b>€ 118.963.64</b>
€ 727,00 x 12= € 8.724,00 locazione annua lorda	
€ 8.724,00 - € 2.181,00 (-25%)= € 6.543,00 locazione annua netta	
€ 6.543,00 / 5,50%= € 118.936,64 Capitalizzazione del reddito	

<b>VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE (media dei valori prima determinati)</b>	
(€ 105.381,70+ € 118.963.64) /2= € 112.172,67	<b>€ 112.172,67</b>
A detrarre costi: sanatorie	

Valore di stima	€ 84.999,11
<b>Ed in cifra tonda</b>	<b>€ 85.000,00</b>

- **Stima dell'Immobile «3» -**

- *Edificio Commerciale in corso di costruzione non ancora censito in catasto nel Comune di Melilli (SR) Contrada Spalla con ingresso dalla Strada Provinciale Siracusa-Priolo n. s.n.c..*

*Esso insiste sui terreni, tutti in Ditta Catastale MB IMMOBILIARE S.R.L (CF:00122760879)*

*Proprietà 1000/1000:*

- *Foglio 87, Particella 902, qualità pascolo, cl2, mq 854, R.D. 0,66, R.A. 0,18.*
- *Foglio 87, Particella 903, qualità pascolo, cl2, mq 55, R.D. 0,004, R.A. 0,01.*
- *Foglio 87, Particella 904, qualità pascolo, cl2, mq 13667, R.D. 10,59, R.A. 2,82.*
- *Foglio 87, Particella 905, qualità pascolo, cl2, mq 11150, R.D. 8,64, R.A. 2,30.*
- *Foglio 87, Particella 906, qualità pascolo, cl2, mq 737, R.D. 0,57, R.A. 0,15.*

Descrizione dell'Immobile «3» ubicato nel Comune di Melilli (SR). L'Immobile è costituito da un Capannone in c.a. prefabbricato in corso di costruzione, ubicato nel Comune di Melilli c.da Spalla (SR) con ingresso dalla strada Provinciale Siracusa-Priolo, nella zona denominata "Marina di Melilli". Esso insiste su un lotto censito in Catasto Terreni al foglio 87 particelle 902, 903, 904, 905 e 906 di complessivi mq 26463 catastali intestati alla società MB Immobiliare s.r.l..

—La valutazione in esame riguarda il valore di mercato di un fabbricato non terminato, ancora infase di costruzione; quindi, si è proceduto a stimare l'edificio come se fosse regolarmente ultimato, e moltiplicando tale valore per dei coefficienti di svalutazione in base alle opere non ancora realizzate. Quindi si sono determinate le categorie dei lavori mancanti e nella tabella seguente si riportano i corrispettivi coefficienti (K) con i relativi intervalli di variabilità:

**SCHEDA DI VALUTAZIONE - IMMOBILE «3»**

**Comune:** MELILLI (SR) Contrada Spalla, Strada Provinciale Siracusa-Priolo n. s.n.c.

**Dati catastali:** Catasto Terreni Fg. 87, particelle 902, 903, 904, 905, 906.

<b>SUPERFICIE COMMERCIALE</b> <b>(sulla scorta della documentazione catastale e di progetto)</b>	<b>mq 10709</b>
---	-----------------

VALORI DI MERCATO RILEVATI OMI E BORSINO IMMOBILIARE	Valore Vendita €/mq
Valore medio OMI	€ 950,00
Valore medio BORSINO IMMOBILIARE	€ 856,00
Determinazione del Valore di Vendita Medio Unitario (€/mq)= (800,00 + 856,00) / 2 =	€ 828,00

Coefficienti correttivi K	
K1- Nuova costruzione	1,15
K2 - Pavimenti	0,85
K3 – Rivestimenti interni e tinteggiature	0,95
K4 – Serramenti	0,85
K5 – Intonaci esterni	0,95
K6 – Intonaci interni	0,95
K7 – Cancellate e ringhiere opere metalliche	0,95
K8 - Impianto elettrico	0,82
K9 – Impianto idrosanitario	0,95
K10 – Impianto climatizzazione	0,78
K11 – Impianto antincendio	0,90
K12 - Controsoffittature	0,95
K13 – Sistemazione esterna e allacci	0,85
K14 - Copertura	0,80
K15 – Impianto elevazione	0,95
K16 – Stato conservazione e manutenzione	0,80
<b>Prodotto dei coefficienti: ktot</b>	<b>0,191</b>

<b>Valore stimato = € 828 x m<sup>2</sup> 9679 x coefficiente k<sub>tot</sub> 0,191= € 1.530.714,49</b>	€ 1.530.714,49
<b>A detrarre spese tecniche per Rinnovo Permesso di Costruire</b>	<b>- € 35.000,00</b>
<b>Valore Totale</b>	<b>€ 1.495.714,49</b>
<b>Ed in cifra tonda</b>	<b>€ 1.496.000,00</b>

• **Stima dell'Immobile «4» -**

- *Costituito da un Edificio Commerciale, in Modica (RG), con numero tre Unità Immobiliari tra loro comunicanti, censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Modica al Foglio 119, Particella 857, Via Vanella 115 snc, rispettivamente:*

- *sub 1 Categoria D/8 Rendita € 10.845,59.*
- *sub 2 Categoria D/8 Rendita € 6.920,52.*
- *sub 3 Categoria D/8 Rendita € 3.511,91.*

*tutti in Ditta Catastale MB IMMOBILIARE S.R.L (CF: 00122760879) Proprietà 1000/1000:*

L'Immobile è costituito da un unico corpo di fabbrica in c.a. destinato ad attività commerciale, ubicato nel Comune di Modica (RG) con ingressi da Via Della Costituzione e da Via Vanella 115 snc e l'Edificio si articola in un piano terra con area vendita, uffici e servizi, in un piano seminterrato adibito a magazzino/deposito. I due piani sono internamente comunicanti tramite un vano scala. Fa parte dell'Edificio Commerciale un'area esterna pertinenziale, adibita a parcheggio, con ingressi da Via Della Costituzione e da Via Vanella 115.

### SCHEDA DI VALUTAZIONE - IMMOBILE «4»

**Comune:** Modica (RG) Via Vanella 115 snc

**Dati catastali:** Fg. 16, particella 1526, sub. 1, sub. 2 e sub. 3 cat. D/8

<b>SUPERFICIE COMMERCIALE</b> (sulla scorta della documentazione catastale e di progetto)	<b>mq 1490</b>
--	----------------

<b>DETERMINAZIONE DEL VALORE DI VENDITA MEDIO UNITARIO (€/mq)</b>	
Valore medio OMI	€ 1000,00
Valore medio BORSINO IMMOBILIARE	€ 900,00
Determinazione del Valore di Vendita Medio Unitario (€/mq)= (1000,00 + 900,00) / 2 =	<b>€ 950,00</b>

<b>DETERMINAZIONE DEL VALORE DI LOCAZIONE MENSILE MEDIO UNITARIO SULLA BASE DELLE INDAGINI DI MERCATO ESPERITE (€/mq)</b>	<b>€ 4,00 €/mq</b>
---	--------------------

<b>Coefficienti correttivi K</b>	
K1- Coefficiente Zonale	1,00
K2 - Coefficiente Funzionale	1,00
K3 - Coefficiente Costruttivo	0,80
K4 -Coefficiente Estetico/Architettonico	0,80
<b>Prodotto dei coefficienti: ktot</b>	<b>0,640</b>

<b>VALORE STIMATO PER COMPARAZIONE (valore di vendita unitario 950 €/mq)</b>	
950,00 €/mq x 1490 mq x coefficiente k <sub>tot</sub> 0,640=	<b>€ 905.920,00</b>

<b>VALORE STIMATO PER CAPITALIZZAZIONE REDDITO (valore di locazione unitario 4 €/mq)</b>	
4,00 €/mq x 1490 mq= € 5.960,00 locazione mensile lorda	
€ 5.960,00 x 12= € 71.520,00 locazione annua lorda	
€ 71.520,00 - € 17.880,00 (-25%) = € 53.640,00 locazione annua netta	
€ 53.640,00 / 4.50%= € 1.192.000 Capitalizzazione del reddito	<b>€ 1.192.000,00</b>

<b>VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE (media dei valori prima determinati)</b>	
(€ 905.920,00 + € 1.192.000,00) = € 1.048.960,00	<b>€ 1.048.960,00</b>
A detr. spese tecniche per regolarizzazione catastale - Aut. Min. Giustizia PDG 2/07/2009	

Valore di stima	€ 1.047.460,00
<b>Ed in cifra tonda</b>	<b>€ 1.047.000,00</b>

- **Stima dell'Immobile «5» -**
- *Costituito da un Edificio Commerciale e da un terreno in Caltanissetta Contrada Bigini con ingresso dalla S.S. 640 n. s.n.c., censiti rispettivamente al Catasto Fabbricati Foglio 109, Particella 482, Zona Cens. 2, Cat. D/8, rendita € 10.672,00; al Catasto Terreni Foglio 109, Particella 184, Qualità uliveto, Classe 2, mq 1490, R.D. 8,43, R.A. 5,39;*

#### Descrizione dell'Immobile «5» ubicato nel Comune di Caltanissetta (CL)

L'Immobile è costituito da un Edificio Commerciale, ubicato nel Comune di Caltanissetta (CL) con ingresso dalla SS 640 in C.da Bigini. Il fabbricato è costituito da un piano terra h 3,55 con spazi di vendita e servizi, ed un piano primo h 3,00 adibito attualmente a magazzino. I due piani risultano collegati internamente da un vano scala, un ascensore ed una scala mobile attualmente non utilizzata. Fa parte dell'edificio un'area esterna pertinenziale, destinata a parcheggio ed area pedonale con ingresso dalla SS 640. Nel complesso l'immobile risulta in un discreto stato di manutenzione.

### SCHEMA DI VALUTAZIONE - IMMOBILE «5»

**Comune:** Caltanissetta (CL) C.da Bigini S.S. 640 snc

**Dati catastali:** Catasto Fabbricati Fg. 109, particella 482, cat. D/8 Catasto Terreni Fg. 109, particella 184, qualità uliveto.

<b>SUPERFICIE COMMERCIALE</b> (sulla scorta della documentazione catastale e di progetto)	<b>mq 1428</b>
--	----------------

<b>DETERMINAZIONE DEL VALORE DI VENDITA MEDIO UNITARIO (€/mq)</b>	
Valore medio OMI	€ 775,00
Valore medio BORSINO IMMOBILIARE	€ 762,00
Determinazione del Valore di Vendita Medio Unitario (€/mq)= (775,00 + 762,00) / 2 =	<b>€ 768,00</b>

<b>DETERMINAZIONE DEL VALORE DI LOCAZIONE MENSILE MEDIO UNITARIO SULLA BASE DELLE INDAGINI DI MERCATO ESPERITE (€/mq)</b>	<b>€ 3.50 €/mq</b>
---	--------------------

Coefficienti correttivi K	
K1- Coefficiente Zonale	0,90
K2 - Coefficiente Funzionale	1,00
K3 - Coefficiente Costruttivo	0,90
K4 -Coefficiente Estetico/Architettonico	0,90
<b>Prodotto dei coefficienti: ktot</b>	<b>0,729</b>

VALORE STIMATO PER COMPARAZIONE (valore di vendita unitario 336 €/mq)	
768,00 €/mq x 1428 mq x coefficiente ktot 0,729=	<b>€ 799.497,00</b>

VALORE STIMATO PER CAPITALIZZAZIONE REDDITO (valore di locazione unitario 3,5 €/mq)	
3,50 €/mq x 1428 mq= € 4.998,00 locazione mensile lorda	<b>€ 999.600,00</b>
€ 4.998,00 x 12= € 59.976,00 locazione annua lorda	
€ 59.976,00 - € 14.994,00 (- 25%) = € 44.982,00 locazione annua netta	
€ 44.982,00 / 4.50%= € 999.600,00 Capitalizzazione del reddito	

VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE (media dei valori prima determinati)	
(€ 799.497,22 + € 999.600,00) / 2= € 899.486,61	€ 899.548,61
<b>Ed in cifra tonda</b>	<b>€ 900.000,00</b>

RIEPILOGO dei **Beni immobili** facenti capo alla società MB Immobiliare s.r.l. - P.I. 00122760879, siti in Misterbianco, Melilli, Modica e Caltanissetta.

- ☐ **IMMOBILE «1»** - Edificio Commerciale in Misterbianco Corso Carlo Marx n.174 e Via Comunità Economica Europea, piano Terra-1-1SS, censito al Catasto fabbricati Foglio 216, Particella 117, Cat. D/8, rendita € 54.847,72;  
Terreni in Misterbianco Corso Carlo Marx e Via Comunità Economica Europea in Catasto Terreni foglio 23 particelle 230, 231, 232, 233, 234, 235, 226 qualità seminativo  
e foglio 21 particella 92 qualità corte; **€ 4.385.000,00**
- ☐ **IMMOBILE «2»** - Capannone in Misterbianco Via Comunità Economica Europea s.n.c., censito al Catasto Fabbricati del Comune di Misterbianco Foglio 23, Particella 56, Cat. D/7, rendita € 2.500,00; **€ 85.000,00**
- **IMMOBILE «3»** - Edificio Commerciale in corso di costruzione non ancora censito in catasto nel Comune di Melilli (SR) Contrada Spalla con ingresso dalla Strada Provinciale Siracusa-Priolo n. s.n.c.. insiste sui terreni censiti in Catasto Terreni foglio 87 particelle 902, 903, 904, 905, 906, qualità pascolo; **€ 1.496.000,00**
- **IMMOBILE «4»** - Edificio Commerciale, in Modica (RG), con numero tre Unità Immobiliari tra loro comunicanti, censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Modica al Foglio 119, Particella 857, Via Vanella 115 snc, Categoria D/8, sub1, sub2 e sub3; **€ 1.047.000,00**

- **IMMOBILE «5»** - Edificio Commerciale e da un terreno in Caltanissetta Contrada Biginicon ingresso dalla S.S. 640 n. s.n.c., censiti rispettivamente al Catasto Fabbricati Foglio 109, Particella 184, Qualità pascolo e al Catasto Terreni foglio 109, Particella 184, Qualità pascolo. **€ 1.047.000,00**
- Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale. È vietata ogni ristampa, pubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

**Totale valore dei beni immobili**

**€ 7.913.000,00**

*N.B. sostanzialmente il valore degli immobili costituisce l'intero attivo di proprietà della società MB Immobiliare, quindi, il valore di vendita della quota sociale oggetto di sequestro, è determinato dai valori di stima indicati dall' Ing Bovo all'interno della propria perizia depositata, a cui lo scrivente applica una riduzione prevista per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto pari al 20% dello stesso, e che in cifra tonda ammonta ad euro € 1.582.600 che servirà a coprire le eventuali spese da affrontare per la regolarizzazione dei lavori effettuati evizione per l'assenza di garanzia per dei beni immobili che verranno venduti, ottenendo un valore immobiliare netto pari ad € 6.330.400.*

**1. ANALISI DEI DATI CONTABILI E DETERMINAZIONE DEL PATRIMONIO NETTO  
RETTIFICATO AL 31/12/2022**

**IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI**

I valori netti contabili al 31/12/2022 delle immobilizzazioni materiali possono essere così rappresentati: (importi in euro)

IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI	COSTO STORICO	FONDO AMM.TO	NETTO CONTABILE	VALORI CORRENTI PERITO
Terreni e fabbricati	€ 5.029.481,27	€ 1.609.760,63	€ 3.419.720,64	€ 7.913.000
Attrezzature varia	€ 290.868,53	€ 290.868,53	€ zero	
Automezzi	€ 11.076,45	€ 11.076,45	€ zero	
Mezzi di Soll. Interni	€ 14.615,73	€ 14.615,73	€ zero	
	€ 10.674.012,39	€ 2.498.156,29	€ 3.419.720,64	€ 7.913.000

Si propongono rettifiche di valore. Le voci delle immobilizzazioni materiali sopra riportate, sono desunte dall'ultimo bilancio di esercizio alla data del 31/12/2022 consegnato al sottoscritto, corrette con le valutazioni aggiornate effettuate dall'Ing. Bovo nella sua qualità di coadiutore dello scrivente, queste ultime stime ridotte del 20% per l'assenza di garanzia per vizi dei beni immobili che verranno venduti, ottenendo un valore netto pari ad € 6.330.400 (7.913.000 – 1.582.600)

**ATTIVO CIRCOLANTE**

Crediti iscritti nell'attivo circolante euro 190.607,89:

Crediti soci c/sottoscrizioni euro 113.400,00

Crediti Agenzia Entrate euro 6.928,40

Crediti vizi pubblicazione riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Alla luce di quanto sopra esposto, non si propongono rettifiche di valore.

### Disponibilità liquide

Le disponibilità liquide ammontano al 31/12/2022 ad euro 1.690,82 cassa, tale voce è iscritta al valore numerario; B.a.p.r. c/c 2010 1677 €. 1.873,24 ed euro 1.000,00 per caparra.

### Passività

Il saldo contabile al 31/12/2022 è pari ad euro 23.118,79; Non si propongono rettifiche.

Debiti Alla data del 31/12/2022 il saldo contabile dei debiti è pari ad euro 3.726.601,68 e risulta così composto:

Debiti verso fornitori	€. 6,00
Debiti Medio -lungo termine (Unicredit)	€. 109.561,93
Creditori Diversi (tasi+Irap+Imu+Dip. c/retrib. ...)	€. 779.295,75
Clienti c/Anticipi (srl)	€. 2.837.738,00
<b>TOTALE</b>	<b>€. 3.726.601,68</b>

Non si propongono rettifiche di valore per le poste passive, nello specifico:

**N.B.** In merito alla valutazione delle singole poste del passivo, con la sola esclusione della voce **Clienti c/Anticipi (srl)**, per la quale il sottoscritto ritiene di non aver avuto documentazione probatoria sufficiente per valutare la correttezza/la natura e la congruità della stessa, i valori contabili delle restanti singole voci forniti dalla società al 31.12.2022 risultano adeguati ai valori correnti e pertanto vengono assunti integralmente così come esposti.

IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI	VALORI CORRENTI PERITO
Terreni e fabbricati	€. 6.330.400
Crediti iscritti nell'attivo circolante	€. 190.607
<u>Totale Passività</u>	€. 3.726.601
<b>Il valore del patrimonio netto rettificato</b>	<b>€. 2.794.406</b>

## 9. IL VALORE DEL PATRIMONIO NETTO RETTIFICATO

Il patrimonio netto rettificato della MB IMMOBILIARE SRL è pari a Euro 2.794.406

## 10. STIMA AUTONOMA DELL'AVVIAMENTO

Premesso che, il metodo misto è solitamente utilizzato nella prassi nella formulazione di “stima autonoma del goodwill (badwill) mediante capitalizzazione limitata del profitto atteso” in base alla quale, il valore economico dell'azienda è definito come somma del patrimonio netto rettificato e dell'avviamento a essa ascrivibile, calcolato attualizzando, per un numero definito di esercizi, il sovra reddito (o sotto reddito) risultante dalla differenza tra il “reddito medio - normale atteso” e il “reddito giudicato soddisfacente” rispetto al tipo di investimento considerato.

Secondo tale metodo, se l'impresa oggetto di stima registra una redditività prospettica in linea con le attese del mercato per investimenti analoghi, il suo valore economico coinciderà con il valore del patrimonio netto rettificato (K). Se, invece, l'impresa presenta una redditività superiore rispetto a quella ritenuta normale (nel settore), ad essa sarà riconosciuto un plusvalore (goodwill) che tipicamente viene assunto pari al valore attuale, al tasso  $i$ , del sovra reddito atteso per il periodo di riferimento (n). Per contro, in presenza di **redditività insufficiente**, il valore del capitale economico dell'impresa risulterà inferiore al valore del suo patrimonio netto rettificato (K), dovendosi sottrarre da quest'ultimo il valore attuale (badwill), al tasso  $i$ , del sotto reddito atteso per il periodo assunto come riferimento

**Avviamento** = Valore Economico – Patrimonio Netto

$$A = W - K$$

Dove:

A = avviamento

W = valore economico del capitale

K = valore contabile del capitale

**Nel caso specifico**, l'unico elemento reddituale della **MB Immobiliare srl** è costituito dal valore della rendita mensile lorda dell'intero compendio immobiliare locato alla [REDACTED] srl sulla base di un contratto che ha per oggetto tre rami di azienda: in Modica contrada Pirato Km 388/80 foglio 119 mappale 857 sub 1/ 2 e 3; in Caltanissetta, Contrada Bigni KM SS 640 foglio 109 particella 482 zona 2 categoria D/8 e

Il canone mensile, indicato nel suddetto contratto, per tutti e tre i rami di azienda risulta essere pari ad euro 6.000,00, per un complessivo annuo di euro 72.000,00.

Di seguito si riporta la compagine sociale delle due società (locatario e conduttore):



N.B. Dalla relazione del CTU ing. Bovo e da indagini di mercato, si evince che: l'ammontare mensile del canone di locazione dell'intero compendio immobiliare dovrebbe **ammontare a circa euro 31.824,00** anziché quello definito dalle parti in contratto pari ad euro **6.000,00**.

Quindi, alla luce della valutazione del CTU, il canone mensile indicato in contratto risulta non congruo (a svantaggio della MB Immobiliare srl) per un ammontare pari almeno ad euro 25.0000,00, che rapportato ad un anno solare risulta una non congruenza pari ad euro 300.000,00.

Di seguito si riporta la tabella estrapolata dalla relazione del CTU:

DETERMINAZIONE DEL VALORE DELLA RENDITA MENSILE LORDA	
IMMOBILE 1 - locazione mensile lorda	€ 20.139,20
IMMOBILE 2 - locazione mensile lorda	€ 727,00
IMMOBILE 3 - locazione mensile lorda	-----
IMMOBILE 4 - locazione mensile lorda	€ 5.960,00
IMMOBILE 5 - locazione mensile lorda	€ 4.998,00
Valore della rendita mensile lorda dell'intero compendio immobiliare	<b>€ 31.824,20</b>

N.B. Il bilancio d'esercizio 2022 riporta una perdita di € 445.313,92 che eccede di oltre un terzo il capitale sociale della società portandolo al di sotto del minimo legale. Per quanto sopra, come previsto dall'articolo 2465 del Codice Civile, la presente pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ristampa o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

2482 ter del Codice civile, bisogna deliberare la riduzione del capitale sociale ed il contemporaneo aumento del medesimo almeno al capitale minimo previsto dall'art. 2463 n.4, o assumere le diverse determinazioni previste dal codice civile.

Alla luce di quanto sopra indicato, si comprende che l'unico elemento reddituale su cui può contare la società MB Immobiliare è **un canone locativo determinato in maniera non congrua**, tanto da generare un avviamento negativo (badwill)

L'avviamento negativo rappresenta una grandezza contabile che esprime le sfavorevoli aspettative reddituali di un compendio aziendale, e che pertanto comporta che il capitale economico dell'azienda sia inferiore alla dimensione contabile del patrimonio netto della stessa.

Il badwill generalmente si manifesta quando, in sede di acquisizione di una società, il prezzo complessivamente sostenuto risulta inferiore rispetto al valore netto contabile degli elementi patrimoniali attivi e passivi acquisiti.

Ciò accade quando vi sono fondate previsioni che l'azienda **acquisita genererà perdite economiche**, evento tipico di un contesto di crisi o turnaround (o di determinazione di un canone di locazione non congruo).

La motivazione più razionale alla base dell'acquisto di un ramo d'azienda ad un prezzo inferiore al valore del patrimonio netto contabile ad esso riferibile è data dalla circostanza che vi sono fondate previsioni di perdite future, che l'acquirente dovrà sopportare successivamente all'acquisizione e che il prezzo incorpori oneri di ristrutturazione che vengono scontati all'acquirente.

I risultati negativi attesi comprimeranno, infatti, il valore del patrimonio aziendale successivamente all'operazione, riducendo pertanto il prezzo che l'acquirente è disposto a pagare per ottenere la proprietà del bene-azienda.

Il badwill (avviamento negativo) riduce il valore del complesso aziendale e si manifesta con una redditività negativa per periodi di tempo non brevi. L'avviamento negativo si manifesta spesso quando un acquisto di partecipazione si rivela di fatto "un cattivo affare" e il suo valore economico appare inferiore al corrispondente patrimonio netto contabile.



Quantitativamente, l'avviamento negativo risponde alla diminuzione di valore del patrimonio di un'azienda che è in perdita.



**Nel caso in esame, l'avviamento negativo è indice di una scarsa redditività con segnali di croniche situazioni di perdita che vengono valutate negativamente dagli investitori e dagli shareholders aziendali.**



Inoltre, **il fatto che non ci sia certezza, a causa delle perdite maturate, di rientrare il capitale da parte dei soci e assicurare il regolare funzionamento, per tali motivi la componente avviamento deve essere fortemente ridimensionata con un abbattimento del valore complessivo del patrimonio già rideterminato, pari al 30% per tenere conto del rischio di trasferimento dell'azienda.**





Pertanto, il valore della partecipazione detenuta del Sig. ██████████ pari al 50% del capitale della società M.B. Immobiliare s.r.l. con sede in Misterbianco (CT), è pari ad euro 978.042,00 (novecentosettantottomilaquarantadue).

Queste sono le conclusioni alle quali lo scrivente è giunto al termine delle operazioni di consulenza compiute in adempimento dell'incarico gentilmente conferito dalla S.V. Ill.ma e pertanto si rassegna la seguente relazione.

