

Dott. Maurizio Concetto Circo  
Dottore Commercialista e Revisore Legale  
Via G. Carnazza, 54  
95129 Catania  
Tel: 095/0864194  
Email: [maurizio.circo@gmail.com](mailto:maurizio.circo@gmail.com)  
Pec: [maurizio.circo@pec.odcec.ct.it](mailto:maurizio.circo@pec.odcec.ct.it)



**TRIBUNALE CIVILE DI CATANIA – SEZIONE PROCEDURE CONCORSUALI**



**ILL.MO SIG.GIUDICE DELEGATO AL FALLIMENTO**  **SRL**



**SENTENZA N.188/2019 DEL 28/10/2019**

**R.G.: N.170/2019**

**GIUDICE DELEGATO: DOTT. F. L. CIRAOLÒ**  
**CURATORE: AVV. MANUELA PERNA**



**PERIZIA VALUTAZIONE QUOTE SOCIETARIE – TOSCANO ASSETTI S.R.L.**



Catania, 21/05/2025



## **INDICE**

1) PREMESSA

2) FINALITA' ED OGGETTO DELL'INCARICO

3) DOCUMENTAZIONE ESAMINATA

4) INFORMAZIONI GENERALI SULLA SOCIETA'

4.1) COSTITUZIONE PER SCISSIONE SOCIETA' TOSCANO EUROPE

4.2) SINTESI OGGETTO SOCIALE E ATTIVITA' SVOLTA

4.3) COMPENDIO IMMOBILIARE

4.3.1) CONTRATTI DI LOCAZIONE

5) DESCRIZIONE DEGLI ELEMENTI PATRIMONIALI INCLUSI NELLA VALUTAZIONE

5.1) STATO PATRIMONIALE AL 31/12/2024

5.2) CONTO ECONOMICO AL 31/12/2024

6) METODOLOGIE DI VALUTAZIONE DEL CAPITALE ECONOMICO AZIENDALE

6.1) METODO PATRIMONIALE SEMPLICE

6.2) METODI REDDITUALI

6.3) METODO MISTO PATRIMONIALE REDDITUALE

6.4) SELEZIONE DEL METODO DI VALUTAZIONE

7) VALUTAZIONE CON IL METODO PATRIMONIALE SEMPLICE AL 31/12/2024

8) SINTESI E CONCLUSIONI

Dott. Maurizio Concetto Circo  
Dottore Commercialista e Revisore Legale  
Via G. Carnazza, 54  
Catania (CT)  
Tel: 095/0864194  
Email: [maurizio.circo@gmail.com](mailto:maurizio.circo@gmail.com)  
Pec: [maurizio.circo@pec.odcec.ct.it](mailto:maurizio.circo@pec.odcec.ct.it)



**TRIBUNALE CIVILE DI CATANIA – SEZIONE PROCEDURE CONCORSUALI**

**ILL.MO SIG.GIUDICE DELEGATO AL FALLIMENTO** [REDACTED] **SRL**

**SENTENZA N.188/2019 DEL 28/10/2019**

**R.G.: N.170/2019**

**GIUDICE DELEGATO: DOTT. F. L. CIRAOLO**

**CURATORE: AVV. MANUELA PERNA**

**PERIZIA VALUTAZIONE QUOTE SOCIETARIE – TOSCANO ASSETTI S.R.L.**

**1) PREMESSA**

Il sottoscritto Dott. Maurizio Concetto Circo, nato a Catania il 03/10/1977, Dottore Commercialista e Revisore Legale iscritto all'ordine dei Dottori Commercialisti ed Esperti Contabili di Catania al numero AA 2171, con studio in Catania (CT) – Via E. A. Pantano 118, Tel. 095/8187056, indirizzo email [maurizio.circo@gmail.com](mailto:maurizio.circo@gmail.com), indirizzo PEC [maurizio.circo@pec.odcec.ct.it](mailto:maurizio.circo@pec.odcec.ct.it), premette che l'Avv. Manuela Perna nella qualità di curatore del fallimento in epigrafe gli ha conferito l'incarico di effettuare la valutazione dell'azienda denominata TOSCANO ASSETTI S.r.l. nella quale la società fallita detiene una quota pari al 16,66% del capitale sociale.

**2) FINALITA' ED OGGETTO DELL'INCARICO**

La presente relazione ha per oggetto la stima alla data del 31 Dicembre 2024 del complesso organizzato di beni e di rapporti giuridici costituenti l'azienda immobiliare della società TOSCANO ASSETTI S.R.L.

**3) DOCUMENTAZIONE ESAMINATA**

La documentazione esaminata ed utilizzata nella predisposizione della presente perizia di valutazione è stata la seguente:

- Fascicolo storico Registro Imprese;
- Atto di scissione proporzionale con contestuale costituzione di nuova società del 28 marzo 2024;
- Statuto sociale TOSCANO ASSETTI S.r.l.
- Situazione economico-patrimoniale aggiornata al 31/12/2024;
- Partitari contabili relativi all'esercizio 2024;
- Perizia di stima del compendio immobiliare di proprietà della società redatta dall'Ing. Giorgio Benigno su incarico della Curatela Fallimentare in data 03/05/2022 e successiva integrazione redatta in data 23/04/2024;

La sopra elencata documentazione è stata fornita allo scrivente dal Consulente contabile e fiscale della società oggetto di valutazione ad eccezione della perizia di stima del compendio immobiliare che è stata redatta da professionista indipendente nominato dalla Curatela Fallimentare.

**4) INFORMAZIONI GENERALI SULLA SOCIETA'**

*Ragione Sociale:* TOSCANO ASSETTI S.r.l.

*Sede Legale:* Via Acquicella Porto, 30 – Catania (CT)

*Codice Fiscale/ Partita IVA/ Nr. Iscrizione Registro Imprese di Catania:* 06092300877

*Nr. REA:* CT-466157

*Capitale sociale:* Euro 3.000.000,00 (interamente versato)

*Costituzione:* 28/03/2024

#### **4.1) COSTITUZIONE PER SCISSIONE SOCIETA' TOSCANO EUROPE**

Con atto di scissione, redatto in data 28 marzo 2024 dal Notaio Paolo Di Giorgi, è stata data esecuzione alla scissione parziale proporzionale deliberata da Toscano Europe S.r.l. in data 23 novembre 2023, mediante la costituzione della nuova società Toscano Assetti S.r.l.. L'operazione è stata finalizzata a realizzare una riorganizzazione societaria, separando l'attività operativa, rimasta in capo a Toscano Europe S.r.l., da quella patrimoniale, trasferita alla nuova beneficiaria.

A seguito della scissione, è stato attribuito a Toscano Assetti S.r.l. un patrimonio netto contabile pari ad € 3.000.000,00, rappresentato da una parte del compendio immobiliare sito in Catania, via Acquicella Porto n.30. In particolare, sono stati trasferiti alla nuova società i seguenti cespiti:

- Unità immobiliare urbana terrana composta da un unico grande locale e w.c.
- Unità immobiliare urbana al piano primo composta da due ampi vani, altri cinque vani ed accessori.
- Unità immobiliare urbana composta da grande sala al piano terra, sala e uffici al primo piano, e un locale sottotetto al piano secondo.
- Porzione del lastrico solare di copertura al piano secondo di circa 8.824 mq.

Tutti gli altri cespiti non espressamente trasferiti sono rimasti in capo alla società scissa, Toscano Europe S.r.l., che ha continuato a detenere la restante parte del compendio immobiliare di via Acquicella Porto e a svolgere l'attività commerciale preesistente. Eventuali elementi passivi non specificamente attribuiti alla beneficiaria restano in solido a carico della società scissa e della nuova società, nei limiti del valore del patrimonio netto trasferito.

#### **4.2) SINTESI OGGETTO SOCIALE E ATTIVITA' SVOLTA**

In conformità a quanto previsto dallo statuto sociale, la società ha per oggetto l'attività di acquisto, vendita e gestione di beni immobili, sia urbani che rustici.

Nella sostanza, TOSCANO ASSETTI S.r.l. si configura come una società di gestione immobiliare, le cui fonti di ricavo derivano esclusivamente dalla locazione degli immobili di proprietà oppure, in alternativa, dalla cessione – totale o parziale – del relativo compendio immobiliare.

#### **4.3) COMPENDIO IMMOBILIARE**

La società TOSCANO ASSETTI S.r.l. risulta allo stato proprietaria delle seguenti unità immobiliari site in Catania alla via Acquicella porto nr.30:

- Capannone industriale, categoria catastale D/8, censito al catasto dei fabbricati di Catania al foglio 31, particella 827, sub.7, rendita catastale € 20.823,54;
- Capannone industriale, categoria catastale D/8, censito al catasto dei fabbricati di Catania al foglio 31, particella 827, sub.9, rendita catastale € 4.090,34;
- Capannone industriale, categoria catastale D/8, censito al catasto dei fabbricati di Catania al foglio 31, particella 827, sub.13, rendita catastale € 13.700,00;

#### **4.3.1) CONTRATTI DI LOCAZIONE**

Gli immobili di proprietà della società in valutazione non risultano allo stato condotti in locazione.

**5) DESCRIZIONE DEGLI ELEMENTI PATRIMONIALI INCLUSI NELLA VALUTAZIONE**

Si riporta di seguito la situazione patrimoniale dell'azienda oggetto di valutazione aggiornata alla data del 31/12/2024. Tale situazione patrimoniale è stata predisposta dall'Amministratore Unico della società.

**5.1) STATO PATRIMONIALE AL 31/12/2024**

Si riporta di seguito lo Stato Patrimoniale sintetico al 31/12/2024:

<b>TOSCANO ASSETTI SRL - SP AL 31/12/2024</b>	
<b>Anni</b>	<b>2024</b>
	€'
<b>Immobilizzi materiali netti</b>	2.965.800
<b>Immobilizzi immateriali netti</b>	0
<b>Immobilizzi finanziari</b>	0
<b>Immobilizzi commerciali</b>	0
<b>TOTALE ATTIVO A LUNGO</b>	<b>2.965.800</b>
<b>Rimanenze</b>	<b>0</b>
Crediti commerciali a breve	12.352
- Fondo svalutazione crediti	0
Altri crediti a breve	0
Ratei e risconti	0
<b>Liquidità differite</b>	<b>12.352</b>
Attività finanziarie a breve termine	0
Cassa, Banche e c/c postali	500
<b>Liquidità immediate</b>	<b>500</b>
<b>TOTALE ATTIVO A BREVE</b>	<b>12.852</b>
<b>TOTALE ATTIVO</b>	<b>2.978.652</b>
<b>Patrimonio netto</b>	2.978.118
<b>Fondi per rischi e oneri</b>	0
<b>Trattamento di fine rapporto</b>	0
<b>TOTALE DEBITI A LUNGO</b>	<b>0</b>
<b>TOTALE DEBITI A LUNGO + PN</b>	<b>2.978.118</b>
Obbligazioni	0
Obbligazioni convertibili	0
Debiti verso banche entro i 12 mesi	0
Debiti verso altri finanziatori a breve scadenza	0
Debiti commerciali a breve termine	500
Debiti commerciali a breve v/impres del gruppo	0
Debiti finanziari a breve v/impres del gruppo	0
Altri debiti finanziari a breve termine	0
Altri debiti a breve termine	34
<b>TOTALE DEBITI A BREVE</b>	<b>534</b>
<b>TOTALE PASSIVO</b>	<b>2.978.652</b>

Dall'analisi della situazione patrimoniale al 31/12/2024 fornita allo scrivente si evidenzia che il valore contabile delle attività oggetto di valutazione è pari ad € 2.978.652, mentre il valore contabile delle passività oggetto di valutazione è pari ad € 500. Il saldo netto patrimoniale contabile è dunque pari ad **€ 2.978.118**.

## **5.2) CONTO ECONOMICO AL 31/12/2024**

Si riporta di seguito il conto economico al 31/12/2024 riclassificato per "Valore aggiunto":

<b>TOSCANO ASSETTI SRL - CE AL 31/12/2024</b>	
<b>Anni</b>	<b>2024</b>
	€'
(+) Ricavi dalle vendite e prestazioni	12.352
(+/-) Variazione delle rimanenze prodotti finiti	0
(+) Altri ricavi	0
(+) Costi capitalizzati	0
<b>Valore della produzione operativa</b>	<b>12.352</b>
(-) Acquisti di merci	0
(-) Acquisti di servizi	(30)
(-) Godimento beni di terzi	0
(-) Oneri diversi di gestione	(4)
(+/-) Variazione rimanenze materie prime	0
<b>Costi della produzione</b>	<b>(34)</b>
<b>VALORE AGGIUNTO</b>	<b>12.318</b>
(-) Costi del personale	0
<b>MARGINE OPERATIVO LORDO (MOL)</b>	<b>12.318</b>
(-) Ammortamenti	(34.200)
(-) Accanton. e sval. attivo corrente	0
<b>RISULTATO OPERATIVO (EBIT)</b>	<b>(21.882)</b>
(-) Oneri finanziari	0
(+) Proventi finanziari	0
<b>Saldo gestione finanziaria</b>	<b>0</b>
(-) Altri costi non operativi	0
(+) Altri ricavi e proventi non operativi	0
<b>Saldo altri ricavi e costi non operativi</b>	<b>0</b>
<b>RISULTATO PRIMA IMPOSTE</b>	<b>(21.882)</b>
(-) Imposte sul reddito	0
<b>RISULTATO NETTO</b>	<b>(21.882)</b>

Dall'analisi del conto economico al 31/12/2024 fornito allo scrivente si evidenzia che il valore dei ricavi contabilizzati a tale data è pari ad € 12.352,00, a fronte di costi contabilizzati per complessivi € 34.234,00. Il risultato d'esercizio al 31/12/2024 risultante dalla contabilità è dunque pari ad - € 21.882,00.

## **6) METODOLOGIE DI VALUTAZIONE DEL CAPITALE ECONOMICO AZIENDALE**

La determinazione del valore del capitale economico di un'azienda o di un ramo di essa può essere condotta impiegando diverse metodologie, rappresentative delle più avanzate tecniche di analisi patrimoniale ed economica. Nello specifico, i modelli più utilizzati nella tecnica aziendalistica sono i seguenti: Metodo Patrimoniale Semplice, Metodi Redditali (Metodo della Rendita a Durata Definita, Metodo della Rendita Perpetua), Metodo Misto Patrimoniale-Reddittuale della Stima dell'Avviamento.

I risultati delle varie metodologie saranno in generale diversi perché, pur basandosi sulle stesse assunzioni e dati economico-finanziari, differiscono, spesso radicalmente, in quanto alle metodologie di calcolo e all'interpretazione di determinate grandezze quali reddito e capitale investito.

L'applicazione di tecniche diversificate consente peraltro di mettere in luce aspetti diversi del potenziale dell'azienda e di offrire diverse prospettive di analisi in merito alla quantificazione del valore della stessa.

Nei paragrafi che seguono verranno preliminarmente descritte le caratteristiche delle diverse tecniche di valutazione per poi procedere alla scelta di quella che, a parere dello scrivente CTU, meglio si adatta al caso in esame.

### **6.1) METODO PATRIMONIALE SEMPLICE**

Il modello di valutazione patrimoniale presuppone che il valore del capitale economico di un'azienda sia pari al Patrimonio Netto della stessa, opportunamente rettificato rispetto al valore di bilancio.

Tale ipotesi omette di considerare che il valore è di norma influenzato più dalla capacità dell'azienda di produrre redditi che dal livello del suo patrimonio, ma produce comunque informazioni di notevole rilevanza ai fini della valutazione. Il patrimonio, infatti, oltre ad avere un valore di per sé quantificabile, non è certamente slegato dalla redditività di un'impresa ma, al contrario, dovrebbe essere in grado di avere un impatto diretto sulla stessa capacità reddituale.

I valori ottenuti da tale criterio di stima hanno inoltre, almeno in linea teorica, il vantaggio della sicurezza e dell'affidabilità, in quanto non derivanti da previsioni soggettive (che in quanto tali possono non avverarsi) ma da dati certi ed oggettivi.

Si noti come alla base si presupponga che il perito abbia accesso ai dati aziendali economici, finanziari e contabili e che venga effettuata un'attenta procedura preventiva di due diligence, con conseguente rielaborazione dei dati contabili.

Il metodo patrimoniale semplice comporta, in primis, la quantificazione del capitale netto contabile, desumibile dall'ultimo bilancio. Successivamente si procede a:

- una scrupolosa analisi delle voci di bilancio per verificarne l'effettiva entità (per esempio la verifica di una corretta contabilizzazione dei crediti e dei debiti, con conseguente copertura di eventuali rischi associati con validi accantonamenti ecc.);
- verificare se gli elementi attivi non monetari abbiano valori che ne esprimano la realtà (mantenimento del valore delle partecipazioni, valutazione del magazzino, ecc.).

Tutto ciò necessiterebbe di una vera e propria attività di revisione che permetta di verificare che le poste dell'Attivo e del Passivo siano contabilizzate correttamente, di valutare la reale esigibilità dei crediti, la consistenza dei debiti, ecc., al fine di procedere ad eventuali rettifiche che permettano una rappresentazione delle dinamiche aziendali più rispondente alla realtà.

Eventuali rettifiche che si rendessero necessarie, possono creare una serie di plusvalenze o minusvalenze che, dopo essere state opportunamente ridotte per tenere conto dei carichi fiscali cui sono potenzialmente soggette consentono di quantificare un valore rettificato del patrimonio netto K' che esprimerà il valore dell'azienda.

Il metodo patrimoniale semplice può essere assunto quale unica informazione nel processo valutativo 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 dei vettori principali nel processo di generazione del valore. Per tali motivazioni la dottrina e la prassi consolidata tendono a far 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.

## **6.2) METODI REDDITUALI**

Tali modelli di valutazione stimano il valore di un'azienda su basi puramente reddituali, ovvero presuppongono che il valore venga determinato unicamente sulla base dei redditi che la stessa è in grado di generare. In tal senso si ha:

$$W = f(R)$$

il valore  $W$  dell'azienda è funzione del reddito  $R$ , da intendersi come il reddito previsionale medio prodotto annualmente dall'impresa in un certo orizzonte temporale.

La valutazione presuppone quindi la quantificazione della capacità reddituale prospettica (espressa da  $R$ ) e la definizione di un modello di calcolo che consenta di esprimere il valore dell'azienda in funzione di tale capacità attesa. Riguardo al modello di calcolo, si utilizza un comune modello di attualizzazione dei flussi di reddito previsionali, il cui parametro fondamentale è il tasso di attualizzazione al quale tali flussi vengono scontati.

La stima del reddito prospettico richiederebbe, a rigor di termini, lo sviluppo di un opportuno piano industriale, le cui proiezioni siano, eventualmente, integrate da dati storici, prendendo quindi in considerazione anche i redditi passati, rappresentati con opportune rettifiche (si pensi, ad esempio, a quei redditi prodotti per cause eccezionali e non ripetibili). Ciò non toglie che, a seconda delle esigenze e delle specifiche caratteristiche dell'azienda esaminata, la capacità

reddituale della stessa possa essere stimata a partire dai soli dati consuntivi oppure, in alternativa, su basi puramente previsionali. Per quanto concerne il margine economico che meglio esprime la capacità reddituale dell'azienda ai fini della valutazione, questo dipende dalle caratteristiche dell'azienda e può essere costituito alternativamente dall'Ebitda, dall'Ebit o dall'utile netto.

Il tasso di attualizzazione al quale i redditi vanno scontati è il costo del capitale proprio, che esprime il rendimento minimo che gli investitori si attendono come remunerazione del capitale proprio investito nell'azienda.

Per la stima del costo dell'Equity  $K_e$  si utilizza il modello del CAPM (Capital Asset Pricing Model), ovvero si ha:

$$K_e = r_f + \beta (r_m - r_f)$$

Quantificato il reddito prospettico  $R$  e il costo del capitale proprio  $K_e$ , il valore dell'azienda può essere stimato operativamente con diverse metodologie:

metodo della rendita di durata definita

metodo della rendita perpetua

metodo reddituale complesso

Le varie metodologie si fondano sulla comune assunzione che il valore dell'azienda sia pari al valore attuale dei redditi che questa è in grado di generare nel corso del tempo e che il valore attuale vada calcolato scontando i flussi reddituali al costo del capitale proprio  $K_e$ .

Con il metodo della rendita a durata definita si suppone che l'azienda sia in grado di generare un reddito annuo costante pari a  $R$  per un arco temporale limitato di  $n$  anni. Come enunciato, il valore dell'azienda sarà dato dalla somma dei redditi prodotti nel tempo attualizzati al costo del capitale proprio  $K_e$ . In tal caso la formula di attualizzazione si semplifica come segue:

$$W = R a_{n|K_e} = R \frac{1 - (1 + K_e)^{-n}}{K_e}$$

Al variare del numero di anni in cui si ipotizza che l'azienda sia in grado di generare redditi, cambierà chiaramente la valutazione.

Il metodo della rendita perpetua presuppone invece che l'attività sia capace di produrre annualmente redditi pari a R e che sia in grado di mantenere tale capacità reddituale per un arco di tempo indefinito. In tal caso il valore dell'azienda sarà dato da:

$$W = \frac{R}{K_e}$$

Una terza opzione è data dal metodo reddituale complesso, che parte non già dalla stima di un reddito medio R ma dalla quantificazione puntuale dei flussi di reddito  $R_t$  per ciascun periodo previsionale in un arco temporale di n anni. In base a tale ipotesi, il valore dell'azienda, al solito pari al valore attuale dei redditi scontati al costo del capitale proprio  $K_e$  sarà dato dalla seguente relazione:

$$W = \sum_{t=1}^n \frac{R_t}{(1 + K_e)^t}$$

La scelta tra le diverse tecniche di valutazione reddituale dipende dalle informazioni a disposizione e dalle caratteristiche specifiche dell'azienda che si sta valutando. A parità di reddito R e tasso  $K_e$  il risultato del metodo della rendita di durata definita tenderà a convergere con quello della rendita perpetua al crescere del numero di anni n. A differenza degli altri due, che richiedono la stima di una capacità reddituale media (espressa proprio da R) il metodo reddituale complesso richiede preferibilmente lo sviluppo di un piano finanziario che definisca analiticamente la proiezione anno per anno del reddito di impresa atteso. I primi due metodi, invece, per quanto sia comunque da preferirsi la definizione di un piano previsionale, possono essere applicati anche lavorando sui soli dati storici ed inferendo da questi la capacità reddituale prospettica dell'azienda.

Il metodo misto patrimoniale - reddituale è molto utilizzato nella pratica aziendalistica e consente di valutare l'azienda tenendo in considerazione sia il patrimonio che la capacità reddituale.

Tra le diverse tecniche disponibili si cita il Metodo della stima autonoma dell'avviamento, secondo il quale il valore dell'azienda può essere espresso mediante la seguente formula:

$$W = K' + (R - K_e \cdot K') \cdot a_{n|K_e}$$

Dove:

$K'$  valore del Patrimonio Netto, eventualmente rettificato rispetto al valore contabile dello stesso;

$a_{n|K_e}$  fattore di attualizzazione, dove:

$n$  numero degli anni per i quali si procede all'attualizzazione del "sovrareddito";

$K_e$  costo medio ponderato del capitale, che qui esprime anche il tasso di attualizzazione del sovrareddito;

$R$  reddito netto medio (EBITDA, EBIT oppure utile netto), eventualmente corretto sulla base dell'effetto di rivalutazione monetaria.

Utilizzando tale metodo si individua il valore dell'azienda, sommando al capitale netto rettificato  $K'$  un termine che esprime il sovrareddito  $(R - K_e \cdot K')$ , attualizzato ad un tasso  $K_e$ , per un numero di anni determinato. Il sovrareddito esprime quella quota del reddito che eccede la remunerazione attesa del patrimonio netto (data da  $K'$  moltiplicato per  $K_e$ ).

$K_e$  è al solito calcolabile tramite il CAPM.

#### **6.4) SELEZIONE DEL METODO DI VALUTAZIONE**

Considerate le caratteristiche della società oggetto della presente perizia che può essere qualificata come una *Immobiliare di gestione* caratterizzata da una elevata incidenza della componente patrimoniale rispetto a quella reddituale (allo stato negativa) lo scrivente perito ha ritenuto più prudente e preciso utilizzare il metodo “patrimoniale semplice”. Il metodo patrimoniale semplice può essere assunto quale unica informazione nel processo valutativo 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 dei vettori principali nel processo di generazione del valore. Per tali motivazioni la dottrina e la prassi consolidata tendono a far 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 di gestione (come nel caso in esame) per le quali il processo di valutazione non può prescindere da una corretta valorizzazione dei consistenti elementi dell’attivo.

#### **7) VALUTAZIONE CON IL METODO PATRIMONIALE SEMPLICE AL 31/12/2024**

In via preliminare si forniscono le seguenti precisazioni di carattere metodologico:

- Nelle rappresentazioni dei valori patrimoniali del complesso aziendale valutato lo scrivente ha ritenuto opportuno attenersi fedelmente alla denominazione dei conti di contabilità generale impiegata convenzionalmente dalla società;
- Nel processo di determinazione a *valori correnti* degli elementi patrimoniali si è fatto ricorso, esclusivamente ai valori contabili espressi nella situazione contabile trasmessa allo scrivente perito;
- Per la determinazione del *valore corrente* del compendio immobiliare di proprietà lo scrivente perito si è avvalso della perizia di stima redatta dall’ Ing. Giorgio Benigno su incarico della Curatela Fallimentare;

All'esito del processo valutativo lo scrivente ha apportato le seguenti rettifiche al fine di adeguare il valore contabile di talune poste patrimoniali al loro presunto valore corrente. Nello specifico si è reso necessario esclusivamente rettificare il valore delle immobilizzazioni materiali che esprimono il valore contabile degli immobili di proprietà della società dettagliatamente riportati al paragrafo nr.4.3.

**Immobilizzazioni materiali:** Tale posta comprende il valore lordo contabile del compendio immobiliare di proprietà pari ad € 3.000.000,00. Il valore del relativo fondo di ammortamento civilistico riportato in contabilità alla data del 31/12/2024 risulta pari ad € 34.200,00. Conseguentemente il valore netto contabile alla data del 31/12/2024 risulta pari ad € 2.965.800,00. Il valore corrente del compendio immobiliare è stato invece complessivamente stimato dal consulente della procedura in **€ 2.363.800,00**. Tale valore emerge dalla sommatoria delle stime fornite per ciascun immobile. Si riporta di seguito il valore dettagliato per singolo immobile così come ritratti dalla stima peritale:

- a) Sub. 7 di 4.020,00 mq \* € 440,00= **€ 1.768.800,00**;
- b) Sub. 9 di 315 mq\* € 440,00= **€ 138.600,00**;
- c) Sub.10 di 810 mq\*440,00= **€ 1.584.000,00**;

**Valutazione impatti fiscali Latenti:** La stima fornita dal perito della procedura evidenzia l'esistenza di una minusvalenza patrimoniale latente dell'importo netto di € 702.000,00. Tuttavia, tale minusvalenza produrrebbe effetti solo sul piano civilistico. Infatti, sulla scorta delle informazioni acquisite in merito al costo fiscale storico delle immobilizzazioni materiali acquisite dalla TOSCANO ASSETTI S.R.L. in seguito all'operazione di scissione si evidenzia che esso debba essere stimato in misura pari a zero. Si tratta infatti di immobili completamente ammortizzati sul piano fiscale, in passato rivalutati ma solo a fini civilistici. Tale condizione implica che in caso di cessione si determinerebbe una plusvalenza, imponibile fiscalmente, stimabile in misura pari al potenziale corrispettivo di cessione. Pertanto, considerando un ipotetico valore di cessione pari a quello di stima (€ 2.263.800,00) ed ipotizzando prudenzialmente un impatto fiscale pari al 28,4% (aliquota IRES 24,5% + aliquota IRAP 3,90%), l'effetto fiscale latente può essere

conseguentemente stimato in € 642.919,20. Tale stima determina la necessita di apportare una rettifica patrimoniale negativa di pari valore.

Si riporta di seguito il prospetto riepilogativo delle rettifiche patrimoniali che sono emerse dal processo di revisione testé illustrato:

<b>PROSPETTO RIEPILOGATIVO RETTIFICHE PATRIMONIALI</b>	
<b>TIPOLOGIA RETTIFICA</b>	<b>VALORE</b>
RETTIFICA (-) VALORE CONTABILE IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI	-€ 3.000.000,00
RETTIFICA (+) F.DO AMMORTAMENTO IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI	€ 34.200,00
RETTIFICA (+) VALORE CORRENTE IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI	€ 2.263.800,00
RETTIFICA (-) IMPATTO FISCALE SU PLUVALENZE LATENTI	-€ 642.919,20
<b>TOTALE RETTIFICHE NETTE PATRIMONIALI</b>	<b>-€ 1.344.919,20</b>

In seguito all'applicazione di tali rettifiche il patrimonio netto della società alla data del 31/12/2024 viene ad essere determinato secondo il prospetto che segue:

<b>PATRIMONIO NETTO RETTIFICATO AL 31/12/2024</b>	
VALORE PATRIMONIO NETTO CONTABILE	€ 2.978.118,35
RETTIFICHE PATRIMONIALI NETTE	-€ 1.344.919,20
<b>PATRIMONIO NETTO RETTIFICATO AL 31/12/2024</b>	<b>€ 1.633.199,15</b>

Nell'ottica di una valutazione puramente patrimoniale, il valore dell'azienda coincide con il valore del Patrimonio Netto Rettificato e si ha pertanto:

$$W = € 1.633.199,15$$

**8) SINTESI E CONCLUSIONI**

Il sottoscritto in esecuzione al mandato conferitogli può affermare che il valore del capitale economico della società TOSCANO ASSETTI S.r.l. alla data del 31/12/2024, stimato utilizzando il metodo di valutazione patrimoniale semplice, è risultato pari ad **€ 1.633.199,15**.

Conseguentemente la partecipazione detenuta dal Fallimento TOSCANO S.r.l. pari al 16,66% del capitale sociale, ha un valore economico pari ad **€ 272.090,98** (duecentosettantaduemilazeronovanta/98).

Catania, 21/05/2025

Dott. Maurizio Concetto Circo

Firmato in digitale

Firmato  
digitalmente da

MAURIZIO CONCETTO  
CIRCO

CN = MAURIZIO  
CONCETTO CIRCO  
C = IT