

DOTT. CATTEDRI CLAUDIO
COMMERCIALISTA REVISORE UFF. DEI CONTI
VIA AMERIGO VESPUCCI N.9 SCALA C
80142 NAPOLI

MAIL STUDIOCATTEDRI@GMAIL.COM PEC CLAUDIO.CATTEDRI@ODCECNAPOLI.IT



TRIBUNALE DI NAPOLI

Sezione Distaccata di Ischia

R.G.A.C. 13772/2022

GIUDICE DOTT.SSA ROSA MARIA RAGOSTA
CTU STIMATORE DOTT. CATTEDRI CLAUDIO

DOTT. [REDACTED] (CREDITORE)

(AVV. FRANCESCO GALASSO)
(CTP DOTT. GIUSEPPE MOLINARI)

CONTRO

[REDACTED] (DEBITORE)
(AVV. ROSARIA LEO)
(CTP DOTT. FRANCESCO SCOTTO D'ABUSCO)

PARTE ESECUTATA
FRATELLI DI IORIO S.R.L.

(AVV. PATRIZIA ALONGI)
(CTP DOTT. ARCANGELO SESSA)



INDICE

Assunzione dell'incarico.....	
Verbale di operazioni peritali.....	

CAPITOLO I

QUESITO N.1. VALUTAZIONE DEL CORRENTE VALORE DI MERCATO DI
OGNUNA DELLE PARTECIPAZIONI SOCIETARIE OGGETTO DI PIGNORAMENTO.

I.1. PREMESSA

I.2. CENNI STORICI ED EVOLUTIVI DELLA FRATELLI DI IORIO S.R.L.

I.3. ANALISI DEL BUSINESS E CONTESTO.

I.4. METODOLOGIA E DETERMINAZIONE QUANTITATIVA DEL VALORE ECONOMICO DEL
CAPITALE.

I.4.1. PREMESSA

I.4.2. ANALISI DI BILANCIO

I.4.3. DETERMINAZIONE DEL VALORE ECONOMICO DEL CAPITALE

I.5. CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE

DOTT. CATTEDRI CLAUDIO
COMMERCIALISTA REVISORE UFF. DEI CONTI
VIA AMERIGO VESPUCCI N.9 SCALA C

80142 NAPOLI

MAIL STUDIOCATTEDRI@GMAIL.COM PEC CLAUDIO.CATTEDRI@ODCECNAPOLI.IT



CAPITOLO II

QUESITO N.2. LA LIBERA TRASFERIBILITÀ DELLE PARTECIPAZIONI
SOCIETARIE OGGETTO DI PIGNORAMENTO.

II.1. PREMessa.

II.2. RISPOSTA AL QUESITO N.2.

CAPITOLO III

CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE

NOTE

I. RISPOSTA ALLE OSSERVAZIONI PERVENUTE DAL CTP. DOTT. ARCANGELO
SESSA PER LA PARTE ESECUTATA FRATELLI DI IORIO S.R.L.



ASSUNZIONE DELL'INCARICO.

Il sottoscritto dott. Cattedri Claudio, in qualità di dottore commercialista iscritto all'albo delle CTU del Tribunale di Napoli al n.2630 a partire dal 30/06/2000 riceveva in data 15/07/2023 il provvedimento dell'illustre magistrato dott.ssa Rosamaria Ragosta nel quale si rendeva noto la necessità di nomina di uno stimatore in vista della valutazione del compendio pignorato tenuto conto dello stato di avanzamento della processo di esecuzione mobiliare di cui all'R.G.A.C. 13772/2022: in tal sede si rinviava all'udienza del 11/12/2023 per il conferimento dell'incarico.

In seguito ad una attenta valutazione il sottoscritto disponeva il deposito del Giuramento in data 27/11/2023 in occasione dell'udienza del 11/12/2023, con il quale di formalizzava l'accettazione dell'incarico recitando la formula «*giuro di bene e fedelmente adempiere le funzioni affidatemi al solo scopo di fare conoscere al giudice la verità*».

Al termine dello scambio di note scritte in luogo della trattazione orale prevista per il giorno 11/12/2023 si rendeva ufficiale l'assunzione dell'incarico con provvedimento del 28/01/2024: in relazione allo svolgimento delle operazioni peritali l'illustre magistrato,

- fissa termine sino e non oltre il 15.05.2024 per la trasmissione alle parti, a cura del CTU, della bozza di relazione;
- fissa termine alle parti sino e non oltre il 05.06.2024 per trasmettere al CTU le proprie osservazioni;
- fissa termine al CTU sino al 25.06.2024 per il deposito dell'elaborato peritale in modalità telematica;
- autorizza il CTU a prendere visione ed estrarre copia in cancelleria dei fascicoli delle parti considerato che il CTU non può prelevare i fascicoli delle parti senza



che queste ultime lo abbiano a ciò delegato (e che siano state a loro volta autorizzate al ritiro delle rispettive produzioni);

- autorizza le parti alla nomina dei propri CTP fino all'inizio delle operazioni peritali che si fissano nel giorno ed all'ora che il consulente nominato vorrà convenire con le parti e comunicare al Tribunale con nota depositata telematicamente nel fascicolo telematico della presente procedura;

Alla luce di ciò il CTU fissava la data di I Accesso per l'inizio delle operazioni peritali nel giorno 14/02/2024.

I° VERBALE DI OPERAZIONI PERITALI

L'anno 2024, il giorno 14 del mese di Febbraio alle ore 14,30 in Napoli, alla via Vespucci n° 9 scala C, presso lo studio del CTU Stimatore dr. Cattedri Claudio, hanno inizio le operazioni peritali del giudizio presso il Tribunale di Napoli sez. distaccata di Ischia, Es. Mob. R.G. 13772/2022, tra DOTT. [REDACTED] (creditore) contro [REDACTED] (Debitore).

Le parti sono state convocate per la presente riunione nell'Avviso di convocazione depositato in atti in data 30.01.2024.

Per la parte creditrice, dott. [REDACTED] c.f. [REDACTED] rappresentato e difeso dall'avv. Francesco Galasso, c.f. GLSFNC85A25F839X, con studio in Napoli alla via Santa Lucia, pec francescogalasso@avvocatinapoli.legalmail.it, è intervenuto il ctp dott. Giuseppe Molinari con studio in Napoli al Corso Umberto I n.237, pec giuseppe.molinari@odcecnapoli.it

Per la parte debitrice, [REDACTED] c.f. [REDACTED] rappresentata e difesa dall'avv. Rosaria Leo, c.f. LEORSR73E54E329M, è intervenuto il ctp dott. Francesco Scotto D'Abusco con studio in Ischia alla via Michele Mazzella n.38, pec studioscotto@legalmail.it

Per la Fratelli Di Iorio srl, c.f. 03835201215, rappresentata e difesa dall'avv. Patrizia Alongi, c.f. LNGPRZ63B66F839L, con studio in Napoli in via Fedro n.4, pec patriziaalongi@avvocatinapoli.legalmail.it, è presente il dr. Arcangelo Sessa con studio in Napoli Piazzetta del Leone a Mergellina n°02 pec. Arcangelo.sessa@oDCECNAPOLI.IT.

E' presente in collegamento telefonico data impossibilità sopravvenuta L'avv.to Patrizia Alongi che aveva chiesto il link per il collegamento da remoto.

Il CTU Stimatore mostra alle parti testé presenti copia dell'incarico ricevuto, con lettura dei quesiti formulati dal Giudice istruttore Dott.ssa Rosamaria Ragosta.

Il CTU Stimatore,

1. valuti, sulla base dei criteri di stima che vorrà esplicitare, il corrente valore di mercato di ognuna delle partecipazioni societarie oggetto di pignoramento;

2. dica, riguardo ciascuna di esse, se dall'atto costitutivo o da altre convenzioni sociali emergano ostacoli al libero trasferimento di queste, agli effetti dell'art. 1471 c.c.;

In sede di esame del fascicolo elettronico presente in atti si elencano di seguito i documenti disponibili per i lavori peritali:

- Statuto della società Fratelli Di Iorio s.r.l., c.f. 03835201215, da pag.1 a pag.15,
- Fascicolo Storico della società Fratelli Di Iorio s.r.l., c.f. 03835201215 da pag.1 a pag. 51 aggiornato al 14.01.2023.

Non avendo ulteriore documentazione in atti il CTU Stimatore manifesta alle parti la necessaria disponibilità dei dati economico patrimoniali della società oggetto delle operazioni di stima: alla luce di ciò si chiedono,

- Ultimi cinque bilanci depositati corredati dalle rispettive situazioni economiche e patrimoniali,
- Ultime cinque dichiarazioni fiscali trasmesse e le credenziali di accesso alla piattaforma telematica dell'Agenzia delle Entrate,
- Atti registrati presso le Conservatorie mobiliare e immobiliare,
- Plessi finanziari ed eventuali titoli e ulteriore documentazione al riguardo,
- Ogni ulteriore documentazione utile al CTU stimatore per la risoluzione dei quesiti di causa.

Il CTU fa presente che verrà effettuato esame solo della documentazione in suo possesso e depositata dalle parti all'interno del fascicolo presente in atti; alla luce di ciò si invitano le parti in causa a depositare tutta la documentazione in loro possesso nel fascicolo di causa entro e non oltre il 1 marzo 2024.

I termini previsti per i lavori peritali di stima sono:

- Termine sino e non oltre il 15.05.2024 per il deposito alle parti della bozza di relazione;
- Termine delle parti sino e non oltre il 05.06.2024 per la trasmissione al CTU Stimatore delle osservazioni;
- Termine del CTU Stimatore fino 25.06.2024 per il deposito dell'elaborato peritale in modalità telematica

L'avv.to Patrizia Alongi in merito osserva quanto segue: chiede che il CTU verifichi se le modalità di nomina dei CTP di parte siano rispondenti alle modalità di legge. Fa inoltre rilevare per quanto di ragione che provvederà a depositare la copia di tutta la documentazione in suo possesso presso la cancelleria, non appena ne entrerà in possesso.

Il CTU Stimatore riceve in data odierna l'anticipo sul compenso di Euro 500,00 (Cinquecento/00), così come previsto dal Provvedimento del 28.01.2024, da parte dell'AVV.TO Francesco Galasso

Con la presente si riepilogano i dati di contatto:

CTU Dr. Cattedri Claudio pec: claudio.cattedri@odcecnapoli.it

Il presente verbale viene chiuso alle ore 15,30.

Letto firmato e sottoscritto
dall'avv. Francesco Galasso

Dr. Francesco Scotto D'Abusco

Avv.TO Patrizia Alongi

Dr. Arcangelo Sessa

Dr. Giuseppe Molinari

CTU STIMATORE

DR.CATTEDRI CLAUDIO



CAPITOLO I

QUESITO N.1. VALUTAZIONE DEL CORRENTE VALORE DI MERCATO DI
OGNUNA DELLE PARTECIPAZIONI SOCIETARIE OGGETTO DI PIGNORAMENTO.

SOMMARIO. I.1.Premessa; I.2. Cenni storici ed evolutivi della Fratelli di Iorio srl; I.3.
Analisi del Business e Contesto; I.4. Metodologia e determinazione quantitativa del
valore economico del capitale; I.4.1. Premessa; I.4.2. Analisi di Bilancio; I.4.3.
Determinazione del Valore economico del Capitale; I.5. Considerazioni conclusive.

I.1.PREMESSA.

Nel presente capitolo si procede con l'analisi e lo sviluppo del I quesito del lavoro
peritale, ovvero il CTU *«valuti, sulla base dei criteri di stima che vorrà esplicitare, il
corrente valore di mercato di ognuna delle partecipazioni societarie oggetto di
pignoramento»*: a tal fine si considerano unicamente dati e documenti ritualmente
acquisiti e presenti nei pubblici registri.

Sul punto si precisa che l'ultimo bilancio depositato risale all'anno 2019 con periodo
amministrativo coincidente con l'anno solare chiuso al 31/12/2019, protocollo
n.127894/2020 del 07/08/2020: alla luce di ciò si riscontra una violazione dell'art. 2435
c.c. relativamente al periodo [2020;2022] ed anno 2002 con applicazione delle
disposizioni contenute negli art. 2630 e 2631 c.c.

A seguito di un'attenta valutazione della documentazione contabile resa disponibile
dall'amministrazione della Fratelli di Iorio s.r.l. si considera un orizzonte temporale di
sei anni, [2017;2022], al fine della risoluzione del quesito in oggetto: in particolare si
considerano

- Fascicolo storico della Fratelli di Iorio srl, pag. [1;51], aggiornato al 14/01/2023;



- Bilanci depositati presso il Registro delle Imprese relativamente al periodo [2017;2019]
- Situazioni economiche e patrimoniali relative al periodo [2020;2022]

Nella tabella che segue si evidenziano i periodi per i quali le disposizioni contenute nell'art. 24 dello Statuto relativamente ai termini di approvazione e deposito del bilancio risultano disattese considerando il maggior termine eccezionale di 180 giorni dalla data di chiusura dell'esercizio, lo stesso coincidente con l'anno solare.

VERIFICA RISPETTO TERMINI DI DEPOSITO DEL BILANCIO		
CHIUSURA PERIODO	DATA DI DEPOSITO	GIORNI
31/12/2000	09/07/2001	190
31/12/2001	17/10/2002	290
31/12/2002	ASSENTE	
31/12/2003	29/07/2004	211
31/12/2004	28/07/2005	209
31/12/2005	28/07/2006	209
31/12/2006	30/07/2007	211
31/12/2007	25/07/2008	207
31/12/2008	29/07/2009	210
31/12/2009	29/07/2010	210
31/12/2010	29/07/2011	210
31/12/2011	28/05/2015	1244
31/12/2012	28/05/2015	878
31/12/2013	28/05/2015	513
31/12/2014	17/10/2016	656
31/12/2015	17/10/2016	291
31/12/2016	10/10/2019	1013
31/12/2017	10/10/2019	648
31/12/2018	10/10/2019	283
31/12/2019	07/08/2020	220
31/12/2020	ASSENTE	
31/12/2021	ASSENTE	
31/12/2022	ASSENTE	



I.2. CENNI STORICI ED EVOLUTIVI DELLA FRATELLI DI IORIO SRL.

La Fratelli di Iorio srl si costituisce il 12/05/2000, iscrizione nel Registro Imprese in data 05/06/2000 con REA NA-637146, per atto del notaio Antonio Formisano di Napoli, repertorio 50537, registrato il 22/05/2000, per volontà di due fratelli e soci fondatori, [REDACTED] e [REDACTED]: il capitale di costituzione è pari a 20.000.000 di lire, di cui versato 6.000.000,00 di lire. A seguito della conversione il capitale sottoscritto è pari ad € 10.200,00.

Ad ogni socio fondatore spetta il 50% del capitale sottoscritto ed il sistema di amministrazione inizialmente adottato è quello dell'amministratore unico nella persona del socio [REDACTED], lo stesso nominato nell'atto costitutivo e rimarrà in carica fino 21/02/2018: a partire da quest'ultima data si adotta un nuovo modello di gestione pluripersonale congiuntivo con due amministratori nelle persone di [REDACTED] e [REDACTED].



L'oggetto principale dell'attività si identifica nel Codice Ateco 55.10.00, ovvero la costruzione e/o la gestione di industrie turistico-alberghiere: *la società potrà, pertanto, acquistare, affittare, organizzare e gestire complessi turistici destinati ad albergo, pensioni, residenze turistico-alberghiere, aziende alberghiere, motels, villaggi turistici, alloggi agro-turistici, esercizi di affittacamere, case ed appartamenti per vacanze, case per ferie, centri congressi, attrezzature ed impianti annessi, compresi ristoranti e bar, stabilimenti idro-termali, piscine e campi da tennis* (Registro Imprese). In via secondaria la società potrà compiere qualsiasi operazione utile e necessaria per



il conseguimento dell'oggetto sociale e compiere tutte le operazioni mobiliari, immobiliari, finanziarie e commerciali opportune: la stessa potrà assumere prestiti e mutui, anche ipotecari, per finanziamento delle gestione, delle attrezzature e di eventuali immobili della società.

La società ha sede legale nel comune di Serrara Fontana (NA), in via comandante Maddalena n.15, frazione Loc. Sant'Angelo.

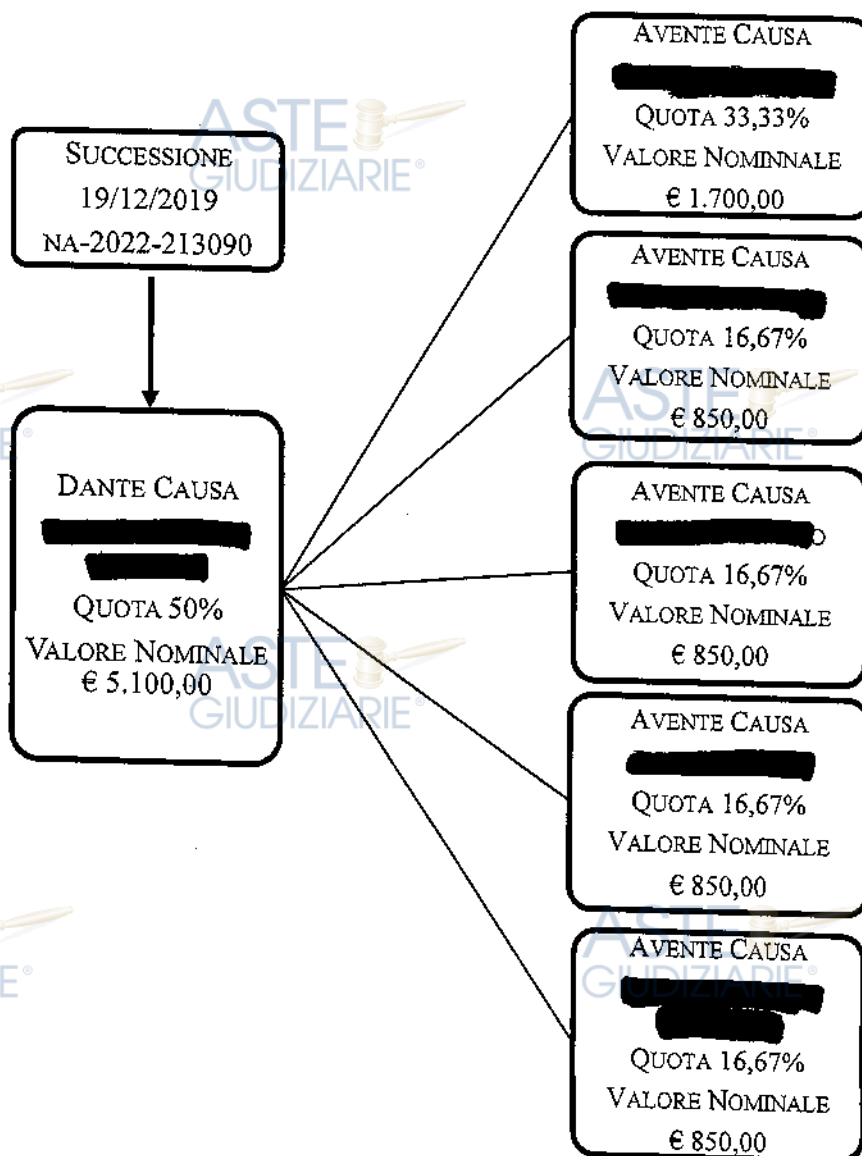
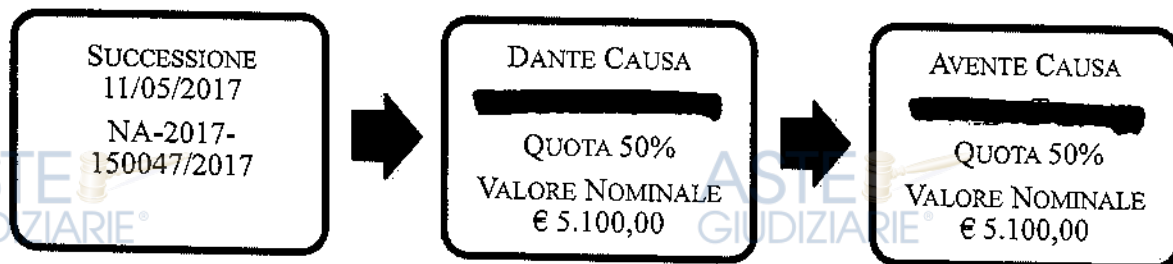
In data 21/11/2003 si istituisce un'unità locale nell'*hotel* il Fortino, con sede in via Fondolillo n.20, Serrara Fontana (NA): l'autorizzazione concessa dal comune è la numero 86, Tipo 012 ovvero albergo, locanda e pensione.

A partire dalla sua costituzione si verificano due importanti passaggi generazionali attraverso il fenomeno successorio. Il primo si registra in data 17/10/2017 per effetto di atto di successione del 11/05/2017, prot. NA-2017-150047, nel quale la figlia [REDACTED] acquisisce il 50% della Fratelli Di Iorio srl dal padre [REDACTED] per un valore nominale di € 5.100,00. Il secondo passaggio generazionale si verifica con il deposito del 29/10/2022 per effetto dell'atto di successione del 19/12/2019, prot. NA-2022-213090: in tal caso al dante causa [REDACTED] subentrano nel 50% della società per un valore nominale di € 5.100,00 subentrano gli eredi [REDACTED] (moglie) in ragione di 1/3, [REDACTED] (figlio) in ragione di 1/6, [REDACTED] (figlio) in ragione di 1/6, [REDACTED] (figlia) in ragione di 1/6, [REDACTED] (figlia) in ragione di 1/6.

In conseguenza del primo passaggio generazionale si assiste ad un cambio del modello di *governance*, ovvero si passa dal modello ad amministratore unico con concentrazione delle decisioni di gestione ordinaria in un unico soggetto nella persona di [REDACTED] ad un modello di amministrazione pluripersonale congiuntiva nel quale tutte le decisioni amministrative devono essere condivise a firma congiunta: in

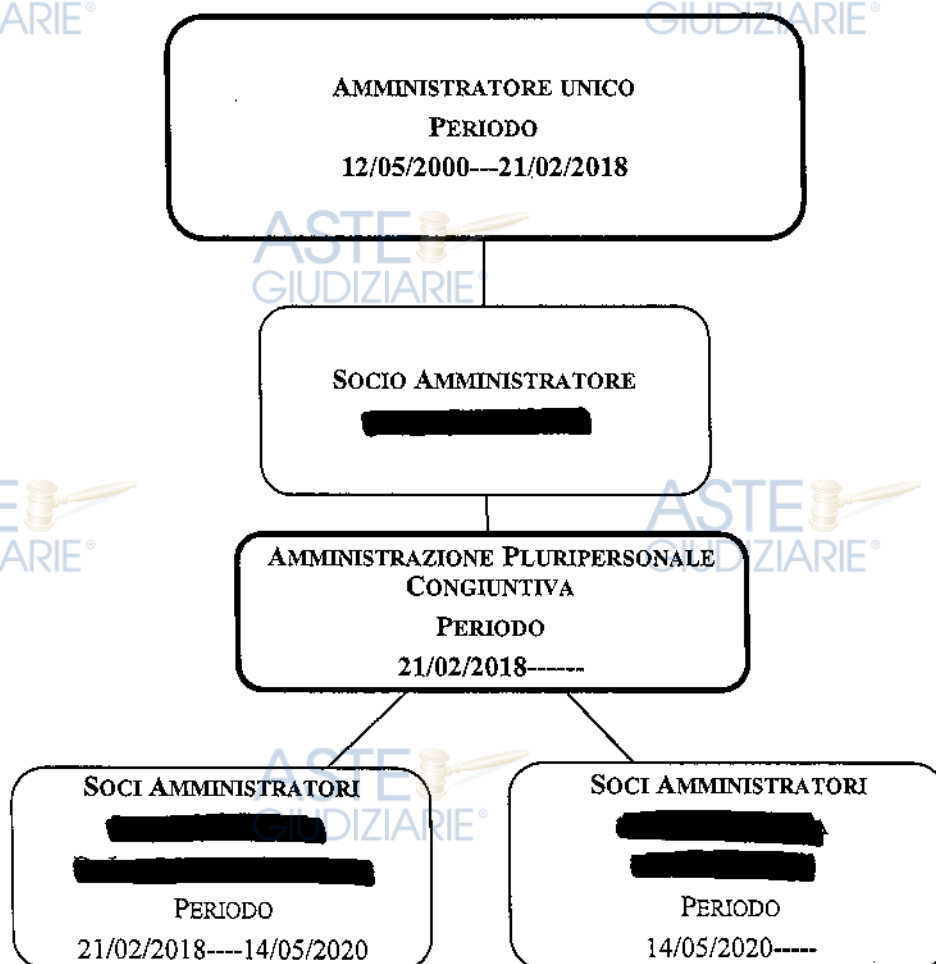


tal caso gli amministratori sono [REDACTED] a partire dal
21/02/2018 (Verbale Assemblea del 24/01/2018).





Al secondo passaggio generazionale si verifica un passaggio di consegne in amministrazione: al dante causa [REDACTED] subentra [REDACTED] a partire dal 14/05/2020 (Verbale Assemblea Straordinaria 14/05/2020 nel quale si conferma la firma congiunta).



A partire dall'ultimo passaggio generazionale si avvia un programma di ristrutturazione della situazione debitoria della società: il progetto reso ufficiale nel



Verbale Assemblea del 14/05/2020 prevede l'attuazione di una operazione di scissione con il duplice effetto di incamerare i debiti in una *bad company* e rilanciare l'attività attraverso una *newco*. Tuttavia il progetto è temporaneamente sospeso a causa delle pesanti conseguenze derivanti dall'emergenza sanitaria in corso nel periodo e, in via provvisoria si decide di stipulare un contratto di affitto d'azienda, prot.NA-2020-101424 del 09/07/2020, avente ad oggetto l'*Holiday Resort* sito in via Ruffano n.30, Serrara Fontana.

In data 28/11/2022 l'assemblea è convocata per decidere la vendita del *resort* sito in via Ruffano n.30: i soci accettano l'offerta pervenuta di € 600.000,00 al fin di dare vigore al programma di ristrutturazione del debito.

Alla luce di ciò si decide per la dismissione di un *asset* strategico facente parte del complesso immobiliare della società di seguito nominato *Tropical Resort*: l'atto di vendita è redatto dal notaio Stefano Boccieri di Napoli, Repertorio n.38673, Raccolta n.18878.

Ritornando all'attuale assetto si rileva che nel caso del ramo familiare facente capo al dante causa [REDACTED] la quota del 50% è concentrata nel socio amministratore [REDACTED] mentre nel caso del ramo familiare del dante causa [REDACTED] si assiste ad una frammentazione della quota del 50% con un allargamento della compagine sociale: in tal caso i nuovi soci sono rappresentati dal socio amministratore [REDACTED].

Lo squilibrio presente tra peso per teste e per quote nell'attuale gestione è risolto attraverso l'adozione di un modello di amministrazione congiuntiva nel quale è necessaria l'obbligatoria condivisione di tutte le scelte finalizzate al raggiungimento dell'oggetto sociale: invece per tutti gli atti di straordinaria amministrazione sarà necessaria l'autorizzazione dell'assemblea dei soci.



Ai sensi dell'art.18 dello Statuto quando la società è amministrata da più amministratori, se per qualsiasi motivo viene a mancare la metà di essi, decadono tutti gli altri (*simul stabunt simul cadent*): la cessazione dell'amministratore per scadenza del termine o per dimissione ha effetto solo dal momento in cui l'organo amministrativo è stato ricostituito.

L'amministratore rimasto in carica deve convocare l'assemblea nel più breve termine di trenta giorni.

In merito alla rappresentanza della società l'art. 20 dispone che in caso di adozione di un modello di amministrazione congiuntiva anche la rappresentanza sostanziale e processuale si intende loro attribuita con le medesime modalità.

Sono riservate alla competenza dei soci (Art. 14):

- L'approvazione del bilancio e la distribuzione degli utili;
- La nomina e la revoca degli amministratori, nonché del presidente del consiglio di amministrazione, fatti salvi i diritti riguardanti l'amministrazione della società eventualmente attribuiti ai soci;
- L'eventuale nomina dei sindaci e del presidente del collegio sindacale o del revisore;
- Le modificazioni dell'atto costitutivo;
- La decisione di compiere operazioni che comportano una sostanziale modificazione dell'oggetto sociale o una rilevante modificazione dei diritti dei soci;
- La nomina e la revoca dei liquidatori, nonché i criteri di svolgimento della liquidazione;
- Le altre decisioni che la legge riserva in modo inderogabile alla competenza dei soci.



L'art. 16 prevede un procedimento sia per la consultazione scritta che per l'acquisizione del consenso espresso per iscritto con notevole semplificazione rispetto ai tradizionali lavori assembleari disciplinati dall'art.17.

I.3. ANALISI DEL BUSINESS E CONTESTO.

In un contesto di profondi cambiamenti e di preoccupanti tensioni geopolitiche la ripresa del turismo mondiale prosegue senza battuta di arresto dopo la crisi pandemica generata dal Covid-19. Secondo l'Organizzazione mondiale del Turismo sono stati oltre un miliardo e 280 milioni i turisti che hanno viaggiato nel corso del 2023 con un incremento di circa il 34% rispetto al 2022 e recuperando l'88% dei livelli registrati nel 2019¹: nella *top ten* dei primi 10 paesi nel mondo per entrate ed arrivi turistici internazionali l'Italia occupa rispettivamente la sesta e la quinta posizione.

In Italia si è assistiti nell'ultimo decennio ad un progressivo processo di ristrutturazione dell'offerta alberghiera attraverso una riduzione delle piccole realtà imprenditoriali a

Federalberghi

Macroaree	Arrivi internazionali (milioni)	Quota %	Var.% 2023/2022	Var.% 2023/2019
Europa	700,4	54,5	17,4	-5,7
Asia e Pacifico	233,4	18,2	155,1	-35,2
Americhe	198,3	15,4	26,6	-9,6
Africa	66,4	5,2	39,8	-3,9
Medio Oriente	87,1	6,8	28,5	22,2
MONDO	1.285,6	100,0	33,9	-12,1

Fonte: UNWTO, dati relativi al 2023 (stime)

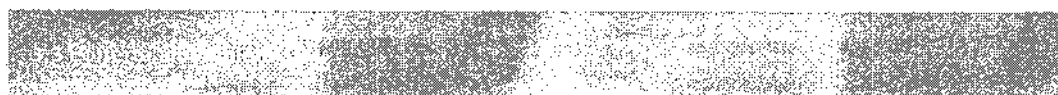
¹ DATATUR, Trend e statistiche sull'Economia del Turismo, Edizione Febbraio 2024, Federalberghi, pag.13 e seguenti.



Entrate turistiche				Arrivi di turisti alle frontiere			
Paesi	val. ass. (miliardi di \$)	var. % 22/21	var. % 22/19	Paesi	val. ass. (milioni)	var. % 22/21	var. % 22/19
1 Stati Uniti	136,9	91,7	-31,2	1 Francia	79,4	64,0	-12,7
2 Spagna	72,9	137,1	-2,7	2 Spagna	71,7	129,8	-14,2
3 Regno Unito	67,6	93,4	11,7	3 Stati Uniti	50,9	128,3	-35,0
4 Francia	59,7	64,3	-0,1	4 Turchia	50,5	68,6	-1,4
5 Emirati Arabi Uniti	49,3	76,2	58,0	5 Italia	49,9	85,7	-22,6
6 Italia	46,6	108,1	-0,1	6 Messico	38,3	20,3	-14,9
7 Turchia	41,4	55,3	38,7	7 Regno Unito	30,7	389,0	-22,0
8 Germania	31,5	59,1	-19,8	8 Germania	28,5	143,5	-26,1
9 Canada	28,1	89,8	-7,7	9 Grecia	27,6	89,3	-11,2
10 Messico	26,0	41,7	14,0	10 Austria	26,2	106,0	-17,8
Mondo	1.999	74,6	-25,0	Mondo	960	110,0	-34,0

Fonte: UNWTO, dati relativi al 2022

favore delle grandi catene alberghiere ed un aumento di una offerta ricettiva di alta categoria: dal grafico che segue si rileva che gli alberghi ad 1 e 2 stelle hanno subito



Categorie	Esercizi	Var. %	Letti	Var. %	Dint. media		Utilizz. netta	
		22/00		22/00	2022	2000	2022	2000
5 e 5L stelle	646	392,4	93.096	283,5	144,3	185,3	44,5	60,1
4 stelle	6.217	129,5	827.596	122,0	133,1	137,6	38,6	49,2
3 stelle e R.T.A.*	17.783	26,4	1.097.414	14,0	61,7	68,4	39,0	43,8
2 stelle	5.110	-46,2	160.231	-51,7	31,4	35,0	31,4	37,0
1 stella	2.398	-65,5	57.317	-64,8	23,9	23,4	26,1	29,4
TOTALE	32.425	-2,8	2.241.988	20,9	69,1	55,6	48,3	42,7

Fonte: Istat, dati relativi al 2022

* Residenza Turistica Agraria



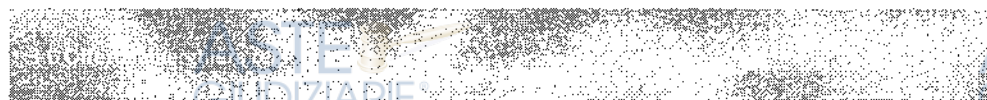
dal 2000 al 2022 una pesante riduzione a favore degli esercizi con un numero di stelle superiore.

Questo processo di concentrazione si è intensificato negli ultimi anni ed è particolarmente evidente nelle regioni del nord-Italia comportando una redistribuzione dell'offerta ricettiva alberghiera in termini di numero di posti letto a favore delle regioni del sud-Italia: nelle tabelle che seguono si registra un *trend* positivo nelle regioni della Puglia, Basilicata, Campania, Sicilia e Sardegna, sia in termini di strutture ricettive che di numero di posti letto².

Ripartizione	Esercizi	Var. %	Letti	Var. %	Dim. media		Comp. % (letti)	
		22/00		22/00	2022	2000	2022	2000
Nord	19.213	-11,4	1.148.571	9,9	59,8	48,2	51,2	56,4
Nord-Ovest	5.867	-10,8	364.025	14,7	62,0	48,2	16,2	17,1
Nord-Est	13.346	-11,6	784.546	7,8	58,8	48,2	35,0	39,2
Centro	5.261	0,03	449.728	18,4	71,8	60,7	20,1	20,5
Sud e isole	6.951	28,2	643.689	50,0	92,6	79,1	28,7	23,1
Sud	4.655	20,1	468.797	48,3	87,8	71,2	18,2	14,9
Isole	2.296	48,4	234.892	53,2	102,3	99,1	10,5	8,3
ITALIA	32.425	-2,6	2.241.988	20,9	69,1	55,6	100,0	100,0

Fonte: Istat, dati relativi al 2022

² DATATUR, Trend e statistiche sull'Economia del Turismo, Edizione Febbraio 2024, Federalberghi, pag.26 e seguenti



Località	Esercizi	Var. %	Letti	Var. %	Dim. media		Comp. % (letti)	
		22/00		22/00	2022	2000	2022	2000
Piemonte	1.355	-8,8	80.182	19,9	59,2	45,0	3,6	3,6
Valle d'Aosta	446	-8,6	25.035	8,0	56,1	47,5	1,1	1,3
Liguria	1.248	-30,1	55.741	-23,3	47,1	42,9	2,6	4,1
Lombardia	2.818	-0,1	200.057	32,7	71,0	53,4	8,9	8,1
Trentino-Alto Adige	5.342	-12,7	244.008	1,7	45,7	39,2	10,9	12,9
Veneto	3.146	-1,8	214.710	14,8	68,2	58,4	9,6	10,1
Friuli-Venezia Giulia	778	9,7	42.919	20,7	55,2	50,2	1,9	1,9
Emilia-Romagna	4.080	-19,4	282.909	6,7	69,3	52,3	12,6	14,3
Toscana	2.705	-7,0	186.514	13,3	69,0	56,6	8,3	8,9
Umbria	447	-10,8	25.223	1,9	56,4	49,4	1,1	1,3
Marche	783	-27,6	53.246	-9,8	68,0	54,6	2,4	3,2
Lazio	2.326	31,7	184.745	40,4	79,4	74,5	8,2	7,1
Abruzzo	773	0,5	50.438	8,8	65,2	60,3	2,2	2,5
Molise	76	-25,5	4.849	-11,9	63,8	53,9	0,2	0,3
Campania	1.715	22,2	126.633	43,4	73,8	63,0	5,6	4,8
Puglia	1.055	47,8	109.649	91,8	103,9	80,1	4,9	3,1
Basilicata	229	15,2	19.733	63,3	86,2	61,3	0,9	0,7
Calabria	807	17,0	97.495	47,1	120,8	96,1	4,3	3,6
Sicilia	1.333	53,6	123.618	58,0	92,7	90,1	5,5	4,2
Sardegna	963	41,8	111.274	48,2	115,5	110,6	5,0	4,0
ITALIA	32.425	-2,8	2.241.988	20,9	69,1	55,6	100,0	100,0

Fonte: Istat, dati relativi al 2022

Nelle tabelle che seguono si riportano i dati economici di settore a livello nazionale relativamente all'anno 2020 in confronto con l'anno 2019: tale confronto è significativo perché il 2019 è l'ultimo anno prima della pandemia e il confronto con quest'ultimo consente di cogliere a pieno gli effetti dell'emergenza sanitaria sul settore stesso e affini³.

³ FONDAZIONE NAZIONALE DEI DOTTORI COMMERCIALISTI, Osservatorio sui Bilanci delle s.r.l. 2020. Focus ristoranti e alberghi, 02/05/2022, pag. 8 e seguenti.



Tabella 1 - Srl attive totali e settore Ristoranti e Alberghi per le quali è disponibile il bilancio negli anni indicati

SOCIETÀ E BILANCI	DA 0 A 350	DA 350 A 2.000	DA 2.000 A 10.000	10.000 E PIÙ	TOTALE
SRL TOT. BIL 2018, 2019 e 2020	374.753	190.474	59.688	14.810	649.725
SRL Ristoranti e Alberghi BIL 2018, 2019 e 2020	33.804	11.357	1.067	105	46.333
SRL TOT. BIL 2018, 2019 e 2020	57,7%	29,3%	10,7%	2,3%	100,0%
SRL Ristoranti e Alberghi 2018, 2019 e 2020	73,0%	24,5%	2,3%	0,2%	100,0%

Tabella 2 - Numero di società attive, ricavi, dipendenti e fatturato per dipendente. Valori assoluti in mgl. di euro e quote percentuali per singoli comparti produttivi

COMPARTI PRODUTTIVI	SRL	%	Ricavi	%	Addetti	%	Fatt/Add
Alberghi e strutture simili	8.386	18,1%	4.939.272	26,7%	84.108	21,5%	59
Alloggi per vacanze e altre strutture per brevi soggiorni e altri soggiorni	5.138	11,1%	863.576	4,7%	12.208	3,1%	71
Aree di campeggio e aree attrezzate per camper e roulotte	605	1,3%	517.776	2,8%	4.684	1,2%	111
ALLOGGIO	14.129	30,5%	6.320.624	34,2%	101.000	25,8%	63
Ristoranti e attività di ristorazione mobile	22.444	48,4%	8.464.197	45,8%	208.217	53,3%	41
Fornitura di pasti preparati (catering) e altri servizi di ristorazione	845	1,8%	1.414.707	7,7%	31.786	8,1%	45
Bar e altri esercizi simili senza cucina	8.915	19,2%	2.283.574	12,4%	49.735	12,7%	46
ATTIVITÀ DEI SERVIZI DI RISTORAZIONE	32.204	69,5%	12.162.478	65,8%	289.738	74,2%	42
TOTALE	46.333	100,0%	18.483.102	100,0%	390.738	100,0%	47

Tabella 3 - Variazione % 2020 su 2019 per classi dimensionali di fatturato. Principali indicatori. Srl attive settore Ristoranti e Alberghi

INDICATORI	0-350	350-2.000	2.000-10.000	10.000+	TOTALE
Dipendenti	59,3%	-23,1%	-34,7%	-39,0%	-12,5%
Ricavi	13,4%	-42,2%	-58,6%	-62,1%	-44,9%
Valore della Produzione	27,5%	-36,9%	-56,3%	-61,8%	-40,0%
Valore Aggiunto	-11,1%	-48,0%	-63,7%	-69,8%	-53,6%



Tabella 4 - Variazione % 2020 su 2019 dei dipendenti per classi dimensionali e singoli comparti produttivi

COMPARTI PRODUTTIVI	0-2.000	2.000-10.000	Più di 10.000	Totale
Alberghi e strutture simili	13,7%	-50,8%	-76,4%	-23,2%
Alloggi per vacanze e altre strutture per brevi soggiorni e altri soggiorni	-5,6%	-47,1%	-79,6%	-19,3%
Aree di campeggio e aree attrezzate per camper e roulotte	-0,5%	-30,2%	-40,6%	-15,1%
ALLOGGIO	9,9%	-49,8%	-75,3%	-22,4%
Ristoranti e attività di ristorazione mobile	-4,4%	-15,1%	-28,7%	-8,4%
Fornitura di pasti preparati (catering) e altri servizi di ristorazione	28,5%	-20,7%	-11,0%	-5,9%
Bar e altri esercizi simili senza cucina	-1,6%	-58,7%	-42,3%	-10,7%
ATTIVITÀ DEI SERVIZI DI RISTORAZIONE	-2,8%	-22,4%	-22,0%	-8,5%
TOTALE	0,1%	-24,7%	-39,0%	-12,5%

Tabella 5 - Variazione % 2020 su 2019 dei ricavi per classi dimensionali e singoli comparti produttivi

COMPARTI PRODUTTIVI	0-2.000	2.000-10.000	Più di 10.000	Totale
Alberghi e strutture simili	-24,6%	-67,4%	-85,7%	-55,7%
Alloggi per vacanze e altre strutture per brevi soggiorni e altri soggiorni	-38,0%	-53,0%	-77,0%	-47,4%
Aree di campeggio e aree attrezzate per camper e roulotte	-8,1%	-36,9%	-52,7%	-28,8%
ALLOGGIO	-26,3%	-64,7%	-83,3%	-53,2%
Ristoranti e attività di ristorazione mobile	-34,1%	-50,4%	-51,0%	-39,9%
Fornitura di pasti preparati (catering) e altri servizi di ristorazione	-27,9%	-44,6%	-35,4%	-36,7%
Bar e altri esercizi simili senza cucina	-29,6%	-61,4%	-52,2%	-38,3%
ATTIVITÀ DEI SERVIZI DI RISTORAZIONE	-32,3%	-51,6%	-45,4%	-39,3%
TOTALE	-30,9%	-58,8%	-62,1%	-44,9%

Tabella 6 - Variazione % 2020 su 2019 del valore della produzione per classi dimensionali e singoli comparti produttivi

COMPARTI PRODUTTIVI	0-2.000	2.000-10.000	Più di 10.000	Totale
Alberghi e strutture simili	-12,3%	-64,4%	-85,1%	-49,4%
Alloggi per vacanze e altre strutture per brevi soggiorni e altri soggiorni	-27,9%	-51,7%	-76,3%	-40,7%
Aree di campeggio e aree attrezzate per camper e roulotte	-3,0%	-32,3%	-52,8%	-24,8%
ALLOGGIO	-14,9%	-61,7%	-82,6%	-47,0%
Ristoranti e attività di ristorazione mobile	-28,1%	-48,4%	-50,1%	-35,4%
Fornitura di pasti preparati (catering) e altri servizi di ristorazione	-21,4%	-44,1%	-35,0%	-35,3%
Bar e altri esercizi simili senza cucina	-24,0%	-58,1%	-56,3%	-33,8%
ATTIVITÀ DEI SERVIZI DI RISTORAZIONE	-27,0%	-49,6%	-45,2%	-35,1%
TOTALE	-23,2%	-56,3%	-61,8%	-40,0%



Tabella 7 - Variazione % 2020 su 2019 del valore aggiunto per classi di ricavi e singoli comparti produttivi

COMPARTI PRODUTTIVI	0-2.000	2.000-10.000	Più di 10.000	Totale
Alberghi e strutture simili	-38,8%	-71,8%	-89,4%	-63,2%
Alloggi per vacanze e altre strutture per brevi soggiorni e altri soggiorni	-48,4%	-64,3%	-78,7%	-57,7%
Aree di campeggio e aree attrezzate per camper e roulotte	-7,2%	-38,4%	-61,5%	-31,6%
ALLOGGIO	-38,6%	-69,3%	-86,7%	-60,8%
Ristoranti e attività di ristorazione mobile	-43,5%	-55,6%	-55,9%	-48,0%
Fornitura di pasti preparati (catering) e altri servizi di ristorazione	-42,8%	-46,0%	-47,5%	-46,3%
Bar e altri esercizi simili senza cucina	-40,6%	-66,4%	-70,9%	-47,8%
ATTIVITÀ DEI SERVIZI DI RISTORAZIONE	-42,9%	-55,8%	-54,0%	-47,8%
TOTALE	-41,4%	-63,7%	-69,8%	-53,6%

Tabella 8 - Dati regionali. Srl attive con bilanci nel triennio, Valore della Produzione, Ricavi, Valore Aggiunto e Dipendenti per regione e macroregione. Valori assoluti in mgl. di euro e var. % 2020 su 2019

INDICATORI	VALORE DELLA PRODUZIONE	VAR % 20 - 19	RICAVI	VAR % 20 - 19	VALORE AGGIUNTO	VAR % 20 - 19	DIPENDENTI	VAR % 20 - 19
Piemonte	740.459	-37,4%	660.159	-42,3%	218.357	-50,3%	13.684	-11,2%
Valle d'Aosta	86.615	-25,9%	78.583	-30,5%	37.439	-30,0%	1.146	-18,4%
Lombardia	4.554.204	-42,8%	4.069.997	-47,2%	1.101.144	-60,6%	80.842	-11,5%
Liguria	366.493	-40,0%	324.797	-42,5%	122.868	-53,3%	7.280	-16,7%
Nord Ovest	5.747.771	-41,8%	5.133.536	-46,1%	1.479.808	-58,3%	102.952	-12,0%
Veneto	1.879.836	-44,3%	1.672.850	-48,7%	561.577	-58,8%	35.112	-17,5%
Trentino-Alto Adige	1.122.923	-29,4%	1.034.004	-33,0%	528.447	-32,2%	11.762	-18,7%
Friuli Venezia Giulia	389.401	-30,1%	356.406	-33,9%	130.976	-38,5%	5.840	-14,1%
Emilia-Romagna	1.589.162	-35,6%	1.424.426	-40,7%	469.634	-46,2%	28.255	-13,6%
Nord Est	4.981.322	-37,7%	4.487.686	-42,1%	1.690.634	-47,6%	80.969	-16,1%
NORD	10.729.093	-39,9%	9.621.222	-44,3%	3.170.442	-53,2%	183.921	-13,8%
Lazio	2.844.404	-46,0%	2.432.372	-51,9%	568.903	-66,0%	55.775	-10,5%
Toscana	1.616.639	-42,4%	1.407.907	-47,9%	458.879	-55,9%	28.023	-18,9%
Marche	415.942	-25,0%	377.077	-29,5%	137.446	-30,9%	7.825	-21,7%
Umbria	233.785	-29,6%	203.134	-36,5%	63.819	-38,0%	4.017	-16,3%
CENTRO	5.110.770	-42,9%	4.420.490	-48,7%	1.229.047	-59,3%	95.640	-14,3%
Campania	1.553.727	-42,2%	1.348.236	-47,9%	438.681	-58,4%	40.558	-2,9%
Abruzzo	403.520	-26,0%	367.167	-29,8%	119.595	-35,4%	7.756	-8,9%
Molise	44.303	-27,6%	39.060	-31,2%	13.830	-36,3%	793	-11,6%
Basilicata	95.358	-42,1%	77.544	-49,9%	27.503	-57,1%	1.776	-23,6%
Puglia	1.169.651	-29,2%	1.033.913	-34,6%	383.537	-36,6%	25.175	-11,3%
Calabria	322.133	-33,5%	284.152	-37,7%	107.005	-38,0%	6.495	-11,9%
Meridione	3.588.692	-35,8%	3.150.072	-41,2%	1.090.151	-48,2%	82.553	-7,5%
Sicilia	893.773	-36,2%	786.983	-41,0%	274.891	-47,4%	18.940	-12,0%
Sardegna	579.159	-42,4%	504.335	-46,9%	202.477	-52,7%	9.684	-11,6%
Isole	1.472.932	-38,8%	1.291.318	-43,4%	477.368	-49,8%	28.624	-11,9%
SUD	5.061.624	-36,7%	4.441.390	-41,9%	1.567.519	-48,7%	111.177	-8,7%
ITALIA	20.901.487	-40,0%	18.483.102	-44,9%	5.967.008	-53,6%	390.738	-12,5%



Tabella 9 - Ripartizione percentuale per classi di ricavo delle società in utile, delle società con patrimonio netto ≥ 0 e delle società che registrano sia risultato di esercizio che patrimonio netto ≥ 0

INDICATORI	0-350	350-2.000	2.000-10.000	10.000+	TOTALE
Società in utile	37,2%	50,6%	57,0%	54,3%	41,0%
Società con Patrimonio netto positivo	73,3%	84,5%	92,1%	96,2%	76,5%
Società in utile e patrimonio netto positivo	35,1%	49,5%	56,8%	53,3%	39,2%

Tabella 10 - Principali Indici di bilancio del settore Ristoranti e Alberghi per classi di ricavo. Anni 2019-2020. Srl attive con risultato di esercizio e patrimonio netto ≥ 0

INDICI	DA 0 A 350		DA 350 A 2.000		DA 2.000 A 10.000		PIÙ DI 10.000		TUTTE LE SOCIETÀ	
	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020
Indice di liquidità	0,751	1,019	0,819	1,215	1,071	1,467	0,843	1,462	0,867	1,223
Indice di indebitamento	3,119	2,484	1,994	1,763	2,587	1,858	2,343	1,811	2,300	1,913
Indice di indebitamento a breve	0,316	0,253	0,229	0,162	0,248	0,147	0,320	0,183	0,260	0,180
Indice di indeb. a medio e lungo	0,327	0,306	0,224	0,232	0,305	0,271	0,180	0,212	0,254	0,255
Indice di durata media dei crediti	16	22	14	20	20	23	33	39	20	24
Indice di durata media dei debiti	79	96	60	73	62	67	89	101	66	75
Indice di rotazione del capitale investito	0,411	0,285	0,594	0,343	0,772	0,392	0,879	0,633	0,646	0,367
ROE	5,7%	9,1%	4,5%	4,2%	10,3%	5,9%	9,2%	6,0%	6,5%	5,6%
ROA	3,1%	3,9%	3,9%	3,0%	6,5%	3,3%	6,7%	1,5%	4,8%	3,2%
ROI	7,3%	7,9%	6,7%	4,8%	13,9%	5,7%	12,7%	2,4%	9,2%	5,4%
ROS	7,0%	11,3%	6,5%	8,0%	8,2%	7,9%	7,4%	2,3%	7,2%	8,7%

Tabella 11 - Indici di bilancio: ROE e ROI per singolo comparto produttivo. Anni 2019-2020. Srl con risultato di esercizio e patrimonio netto ≥ 0

COMPARTI PRODUTTIVI	ROI		ROE	
	2019	2020	2019	2020
Alberghi e strutture simili	5,2%	2,5%	3,4%	3,3%
Alloggi per vacanze e altre strutture per brevi soggiorni e altri soggiorni	6,1%	5,7%	5,1%	5,4%
Aree di campeggio e aree attrezzate per camper e roulotte	7,4%	5,0%	11,1%	7,3%
Ristoranti e attività di ristorazione mobile	21,9%	15,8%	18,7%	16,5%
Fornitura di pasti preparati (catering) e altri servizi di ristorazione	3,6%	2,5%	17,3%	15,2%
Bar e altri esercizi simili senza cucina	18,3%	14,7%	14,0%	14,1%
TOTALE	9,2%	5,4%	6,5%	5,6%



I dati relativi al 2019 sono significativi in quanto, in base ai dati raccolti per l'anno 2023 il settore ha raggiunto l'88% dei livelli registrati nel 2019⁴; pertanto i valori rilevati per quell'anno rappresentano una buona approssimazione per il *trend* attuale.

Passando al territorio dell'Isola d'Ischia si riportano di seguito i dati raccolti dal Registro imprese aggiornati al 03/04/2024 facendo riferimento al Codice Ateco 55.10.00, Alberghi e strutture simili.

REGISTRO IMPRESE ANNO 2024. ATECO 55.10.00				
COMUNI ISOLA D'ISCHIA	NUMERO IMPRESE	ATTIVE	SOSPESE	CANCELLATE
SERRARA FONTANA	28	28		
LACCO AMENO	30	21		9
ISCHIA	121	80		41
FORIO	160	105		55
BARANO	36	21		15
CASAMICCIOLA TERME	97	50	1	46
TOTALI	472	305	1	166

REGISTRO IMPRESE. ANNO 2024. ATECO 55.10.00									
COMUNI ISOLA D'ISCHIA	IMPRESA INDIVIDUALE	SRL	SRL SOCIO UNICO	SRL SEMPLIFICATA	SOC. CONSORTILE A.S.	S.A.S.	S.N.C.	S.P.A.	TOTALE
SERRARA FONTANA	11	6		1			4	5	28
LACCO AMENO	4	13					7	4	30
ISCHIA	28	48	1	5			26	13	121
FORIO	52	63	1	4		1	24	15	160
BARANO	13	7		1			8	7	36
CASAMICCIOLA TERME	49	21		2			16	9	97
TOTALI	155	158	2	13		1	85	53	472

⁴ DATATUR, Trend e statistiche sull'Economia del Turismo, Edizione Febbraio 2024, Federalberghi, pag.26 e seguenti.

		DATI BILANCIO ANNO 2022 - ATCCO 25.10.20		DATA ULTIMO BILANCIO		VALORE DELLA PRODUZIONE (IRCAV)		UTILE		PERDITA	
IL COMITATO	FORMA GIURIDICA	CAPITALE SOCIALE	STATO ATTIVITA'								
1 SERRARA FONTANA	SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA	10.130,00 €	Registrazione Attiva	31/12/2022	137.047,00 €	137.047,00 €	7.537,00 €				
2 SERRARA FONTANA	SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA	165.000,00 €	Registrazione Attiva	31/12/2022	2.386.725,00 €	2.386.725,00 €	40.358,00 €				
3 SERRARA FONTANA	SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA	10.000,00 €	Registrazione Attiva	31/12/2022	198.497,00 €	198.497,00 €	13.928,00 €				
4 SERRARA FONTANA	SOCIETA' PER AZIONI	2.996.000,00 €	Registrazione Attiva	24/12/2022	4.184.125,00 €	4.052.236,00 €	11.817,00 €				
5 SERRARA FONTANA	SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA SEMPLIFICATA	1.500,00 €	Registrazione Attiva	31/12/2022	150.194,00 €	124.836,00 €	18.308,00 €				
6 LACCO AMENO	SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA	87.000,00 €	Registrazione Attiva	31/12/2022	408.735,00 €	408.635,00 €	14.880,00 €				
7 LACCO AMENO	SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA	520.000,00 €	Registrazione Attiva	31/12/2022	6.990.606,00 €	6.919.788,00 €	1.872.433,00 €				
8 LACCO AMENO	SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA	120.000,00 €	Registrazione Attiva	31/12/2022	3.131.294,00 €	2.848.560,00 €	306.343,00 €				
9 LACCO AMENO	SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA	40.000,00 €	Registrazione Attiva	31/12/2022	1.162.401,00 €	1.041.870,00 €	30.532,00 €				
10 LACCO AMENO	SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA	82.000,00 €	Registrazione Attiva	31/12/2022	2.578.447,00 €	2.171.708,00 €	212.885,00 €				
11 LACCO AMENO	SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA	800.000,00 €	Registrazione Attiva	31/12/2022	6.919.554,00 €	5.887.064,00 €	460.042,00 €				
12 LACCO AMENO	SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA	82.000,00 €	Registrazione Attiva	31/12/2022	398.759,00 €	301.739,00 €	150.843,00 €				
13 LACCO AMENO	SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA	10.000,00 €	Registrazione Attiva	31/12/2022	744.435,00 €	742.383,00 €	18.411,00 €				
14 LACCO AMENO	SOCIETA' PER AZIONI	2.000.000,00 €	Registrazione Attiva	31/12/2022	16.828.747,00 €	15.585.044,00 €	2.876.947,00 €				
15 ISCHIA	SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA SEMPLIFICATA	8.000,00 €	Registrazione Attiva	31/12/2022	25.721,00 €	25.721,00 €	13.492,00 €				
16 ISCHIA	SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA	20.000,00 €	Registrazione Attiva	31/12/2022	306.565,00 €	306.565,00 €	22.495,00 €				
17 ISCHIA	SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA	120.000,00 €	Registrazione Attiva	31/12/2022	2.167,00 €	2.167,00 €	14.202,00 €				
18 ISCHIA	SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA SEMPLIFICATA	2.000,00 €	Registrazione Attiva	31/12/2022	173.055,00 €	180.236,00 €	488,00 €				
19 ISCHIA	SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA	10.000,00 €	Registrazione Attiva	31/12/2022	1.456.180,00 €	1.441.412,00 €	11.170,00 €				
20 ISCHIA	SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA	10.000,00 €	Registrazione Attiva	31/12/2022	2.076.475,00 €	1.996.088,00 €	45.102,00 €				
21 ISCHIA	SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA	48.420,00 €	Registrazione Attiva	31/12/2022	1.386.115,00 €	1.269.873,00 €	42.912,00 €				
22 ISCHIA	SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA	1.729.246,00 €	Registrazione Attiva	31/12/2022	7.806.648,00 €	7.278.871,00 €	532.211,00 €				
23 ISCHIA	SOCIETA' PER AZIONI	500.000,00 €	Registrazione Attiva	31/12/2022	272.147,00 €	281.779,00 €	85.483,00 €				
24 ISCHIA	SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA	30.000,00 €	Registrazione Attiva	31/12/2022	631.412,00 €	519.462,00 €	30.028,00 €				
25 ISCHIA	SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA	917.110,00 €	Registrazione Attiva	31/12/2022	2.857.847,00 €	2.425.847,00 €	272.051,00 €				
26 ISCHIA	SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA	891.514,44 €	Registrazione Attiva	31/12/2022	212.188,00 €	273.085,00 €	4.944,00 €				
27 ISCHIA	SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA	508.412,00 €	Registrazione Attiva	31/12/2022	2.224.389,00 €	2.040.723,00 €	185.784,00 €				
28 ISCHIA	SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA	3.000.000,00 €	Registrazione Attiva	31/12/2022	11.598.504,00 €	11.047.904,00 €	1.268.125,00 €				
29 ISCHIA	SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA	254.000,00 €	Registrazione Attiva	31/12/2022	778.872,00 €	778.868,00 €	40.271,00 €				
30 ISCHIA	SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA	70.000,00 €	Registrazione Attiva	31/12/2022	22.043,00 €	21.030,00 €	1.918,00 €				
31 ISCHIA	SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA	100.000,00 €	Registrazione Attiva	31/12/2022	1.671.226,00 €	1.571.226,00 €	53.411,00 €				
32 ISCHIA	SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA	1.274.000,00 €	Registrazione Attiva	31/12/2022	2.948.702,00 €	2.848.462,00 €	237.370,00 €				
33 ISCHIA	SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA	10.000,00 €	Registrazione Attiva	31/12/2022	1.000,00 €	1.000,00 €	1,00 €				
34 ISCHIA	SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA	100.000,00 €	Registrazione Attiva	31/12/2022	1.411.259,00 €	1.368.180,00 €	162.238,00 €				
35 ISCHIA	SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA	150.000,00 €	Registrazione Attiva	31/12/2022	1.571.222,00 €	1.412.622,00 €	134.170,00 €				
36 ISCHIA	SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA	200.000,00 €	Registrazione Attiva	31/12/2022	6.614.063,00 €	6.094.752,00 €	377.019,00 €				
37 ISCHIA	SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA	100.000,00 €	Registrazione Attiva	31/12/2022	1.446,00 €	1.446,00 €	1.855,00 €				
38 ISCHIA	SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA	100.000,00 €	Registrazione Attiva	31/12/2022	1.213.383,00 €	1.048.064,00 €	6.261,00 €				
39 ISCHIA	SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA	10.000,00 €	Registrazione Attiva	31/12/2022	82.017,00 €	61.845,00 €	7.332,00 €				
40 ISCHIA	SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA	10.000,00 €	Registrazione Attiva	31/12/2022	461.931,00 €	470.885,00 €	80.722,00 €				
41 ISCHIA	SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA	10.000,00 €	Registrazione Attiva	31/12/2022	128.413,00 €	84.471,00 €	12.229,00 €				
42 ISCHIA	SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA	60.000,00 €	Registrazione Attiva	31/12/2022	378.922,00 €	294.217,00 €	117.872,00 €				
43 ISCHIA	SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA SEMPLIFICATA	1.750,00 €	Registrazione Attiva	31/12/2022	738.921,00 €	738.929,00 €	13.396,00 €				
44 FORO	SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA SEMPLIFICATA	2.800,00 €	Registrazione Attiva	31/12/2022	791.453,00 €	678.874,00 €	86.187,00 €				
45 FORO	SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA	170.000,00 €	Registrazione Attiva	31/12/2022	1.176.042,00 €	1.036.042,00 €	80.778,00 €				
46 FORO	SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA	100.000,00 €	Registrazione Attiva	31/12/2022	403.046,00 €	388.228,00 €	19.277,00 €				
47 FORO	SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA	2.130.000,00 €	Registrazione Attiva	31/12/2022	184.785,00 €	184.782,00 €	20.037,00 €				
48 FORO	SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA	380.000,00 €	Registrazione Attiva	31/12/2022	398.218,00 €	398.218,00 €	41.035,00 €				
49 FORO	SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA	1.000,00 €	Registrazione Attiva	31/12/2022	135.488,00 €	142.818,00 €	4.182,00 €				
50 FORO	SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA	20.000,00 €	Registrazione Attiva	31/12/2022	773.688,00 €	773.688,00 €	34.309,00 €				
51 FORO	SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA SEMPLIFICATA	1.000,00 €	Registrazione Attiva	31/12/2022	128.432,00 €	128.432,00 €	5.203,00 €				
52 FORO	SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA	12.460,00 €	Registrazione Attiva	31/12/2022	330.385,00 €	330.385,00 €	22.419,00 €				
53 FORO	SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA	800.000,00 €	Registrazione Attiva	31/12/2022	7.617.779,00 €	7.487.001,00 €	1.214.817,00 €				
54 FORO	SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA	41.600,00 €	Registrazione Attiva	31/12/2022	8.000,00 €	8.000,00 €	13.576,00 €				
55 FORO	SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA	3.000.000,00 €	Registrazione Attiva	31/12/2022	82.081,00 €	82.081,00 €	53.719,00 €				
56 FORO	SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA	100.161,20 €	Registrazione Attiva	31/12/2022	736.126,00 €	689.817,00 €	44.182,00 €				
57 FORO	SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA	123.000,00 €	Registrazione Attiva	31/12/2022	2.714.630,00 €	2.714.630,00 €	214.187,00 €				
58 FORO	SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA	20.458,25 €	Registrazione Attiva	31/12/2022	0,00 €	0,00 €	405,00 €				
59 FORO	SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA	95.000,00 €	Registrazione Attiva	31/12/2022	2.525.013,00 €	2.151.842,00 €	280.286,00 €				
60 FORO	SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA	70.000,00 €	Registrazione Attiva	31/12/2022	7.735.998,00 €	7.714.518,00 €	19.724,00 €				
61 FORO	SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA	360.000,00 €	Registrazione Attiva	31/12/2022	7.499.022,00 €	7.163.382,00 €	61.785,00 €				
62 FORO	SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA	100.000,00 €	Registrazione Attiva	31/12/2022	82.400,00 €	82.400,00 €	70.775,00 €				
63 FORO	SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA	163.232,00 €	Registrazione Attiva	31/12/2022	4.131.822,00 €	3.834.317,00 €	385.202,00 €				
64 FORO	SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA	20.000,00 €	Registrazione Attiva	31/12/2022	71.777,00 €	71.777,00 €	48.254,00 €				
65 FORO	SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA	100.000,00 €	Registrazione Attiva	31/12/2022	78.000,00 €	78.000,00 €	37.330,00 €				
66 FORO	SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA	5.007.000,00 €	Registrazione Attiva	31/12/2022	5.461.751,00 €	5.324.409,00 €	154.033,00 €				
67 FORO	SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA	10.000,00 €	Registrazione Attiva	31/12/2022	145.249,00 €	111.068,00 €	4.965,00 €				
68 FORO	SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA	80.000,00 €	Registrazione Attiva	31/12/2022	1.864.763,00 €	1.864.763,00 €	468.817,00 €				
69 FORO	SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA	30.000,00 €	Registrazione Attiva	31/12/2022	17.843,00 €	17.843,00 €	2,00 €				
70 FORO	SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA	10.000,00 €	Registrazione Attiva	31/12/2022	1.591.454,00 €	1.037.481,00 €	118.041,00 €				
71 FORO	SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA	30.000,00 €	Registrazione Attiva	31/12/2022	1.153.346,00 €	1.152.388,00 €	12.968,00 €				
72 FORO	SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA	5.003.000,00 €	Registrazione Attiva	31/12/2022	1.043.337,00 €	1.043.337,00 €	388,00 €				
73 FORO	SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA	15.000,00 €	Registrazione Attiva	31/12/2022	1.315.169,00 €	1.282.877,00 €	17.296,00 €				
74 FORO	SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA SEMPLIFICATA	1.000,00 €	Registrazione Attiva	31/12/2022	225.249,00 €	225.249,00 €	922,00 €				
75 FORO	SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA	10.000,00 €	Registrazione Attiva	31/12/2022	152.170,00 €	171.210,00 €	2.282,00 €				
76 BARANO D'ISCHIA	SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA	723.092,00 €	Registrazione Attiva	31/12/2022	4.371.929,00 €	4.229.699,00 €	460.400,00 €				
77 BARANO D'ISCHIA	SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA	1.000.000,00 €	Registrazione Attiva	31/12/2022	1.103.796,00 €	1.103.080,00 €	81.910,00 €				
78 BARANO D'ISCHIA	SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA	20.000,00 €	Registrazione Attiva	31/12/2022	294.745,00 €	291.511,00 €	8.205,00 €				
79 BARANO D'ISCHIA	SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA	10.000,00 €	Registrazione Attiva	31/12/2022	1.373.016,00 €	1.361.812,00 €	2.220.714,00 €				
80 BARANO D'ISCHIA	SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA SEMPLIFICATA	80,00 €	Registrazione Attiva	31/12/2022	528.877,00 €	520.268,00 €	19.039,00 €				
81 CASAMICCIOLA TERME	SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA	2.000,00 €	Registrazione Attiva	31/12/2022	946.168,00 €	947.228,00 €	37.47				



Su un campione di 472 imprese distribuite sul territorio isolano Forio rappresenta il comune con più elevata densità con circa il 34% del totale: delle 160 imprese registrate a Forio 105 risultano attive e 68 sono società a responsabilità limitata. Nei comuni di Ischia, Lacco Ameno e Serrara Fontana hanno sede 5 società per azioni.

Dal campione di riferimento sono state estratte 88 società che hanno depositato regolarmente il bilancio nel 2022: la redditività media è pari al 2,81% ed è un dato sicuramente positivo tenuto conto dei terremoti e alluvioni che hanno colpito l'isola negli ultimi anni e a livello nazionale il valore registrato nel 2019 non arriva al 4%, quest'ultimo dato ottenuto rielaborando gli indici contenuti nelle tabelle precedenti⁵.

Su 88 società 22 di esse presentano una perdita per l'anno 2022, ovvero il 25% del totale: di queste ultime 10 società hanno un fatturato nullo.

Il capitale sociale medio è pari ad € 489.872,00: in genere si tratta di società con immobili strumentali di proprietà, i quali possono essere non solo forme di garanzia per ottenere finanziamenti presso istituti di credito ma anche oggetto di operazioni di investimento e dismissione nel mercato immobiliare.

I.4. METODOLOGIA E DETERMINAZIONE QUANTITATIVA DEL VALORE ECONOMICO DEL CAPITALE.

I.4.1. PREMessa.

A questo punto del lavoro peritale si risponde al I quesito partendo dai dati raccolti nel paragrafo precedente, ovvero il CTU *«valuti, sulla base dei criteri di stima che vorrà esplicitare, il corrente valore di mercato di ognuna delle partecipazioni societarie oggetto di pignoramento»*.

⁵ FONDAZIONE NAZIONALE DEI DOTTORI COMMERCIALISTI, Osservatorio sui Bilanci delle s.r.l. 2020. Focus ristoranti e alberghi, 02/05/2022, pag. 8 e seguenti.



Il periodo di osservazione è [2013;2022], tenuto conto sia dei bilanci depositati che delle situazioni economiche e patrimoniali messe a disposizione dall'Amministrazione.

I.4.2. ANALISI DI BILANCIO.

Fin dal primo anno del periodo di osservazione la società presenta una consistenza patrimoniale legata principalmente all'esercizio di due tipologie di attività:

- le attività rientranti nel settore dell'*hospitality*
- la gestione immobiliare e di tutti gli impianti e arredi

Il complesso immobiliare si compone inizialmente di due siti, ovvero l'*Hotel il Fortino* e *Resort Tropical*, gli stessi identificabili rispettivamente in due rami d'azienda in quanto generatori di autonomi flussi di cassa.

HOTEL IL FORTINO. PROPRIETA' PER 1/1							
VIA FONDOLILLO N.20 LOCALITA' SANT'ANGELO SERRARA FONTANA (NA)							
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	PIANO	RENDITA
23	48	102	D2		4,5 VANI	T-S1	€ 21.269,00
23	48	103	A2	5	89 MQ	1	€ 390,44

L'immobile è localizzato in una zona periferica di tipo residenziale e lo stato conservativo è ottimo. In riferimento all'attività esercitata attualmente l'azienda non è operativa (Verbale Assemblea del 30/01/2024).

PARCO TERMALE TROPICAL. PROPRIETA' PER 1/1							
VIA RUFFANO N.30 SERRARA FONTANA (NA)							
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	PIANO	RENDITA
20	246	2	A7	3	10 VANI	T-1	€ 867,65
20	246	3	A7	3	8 VANI	T	€ 694,12

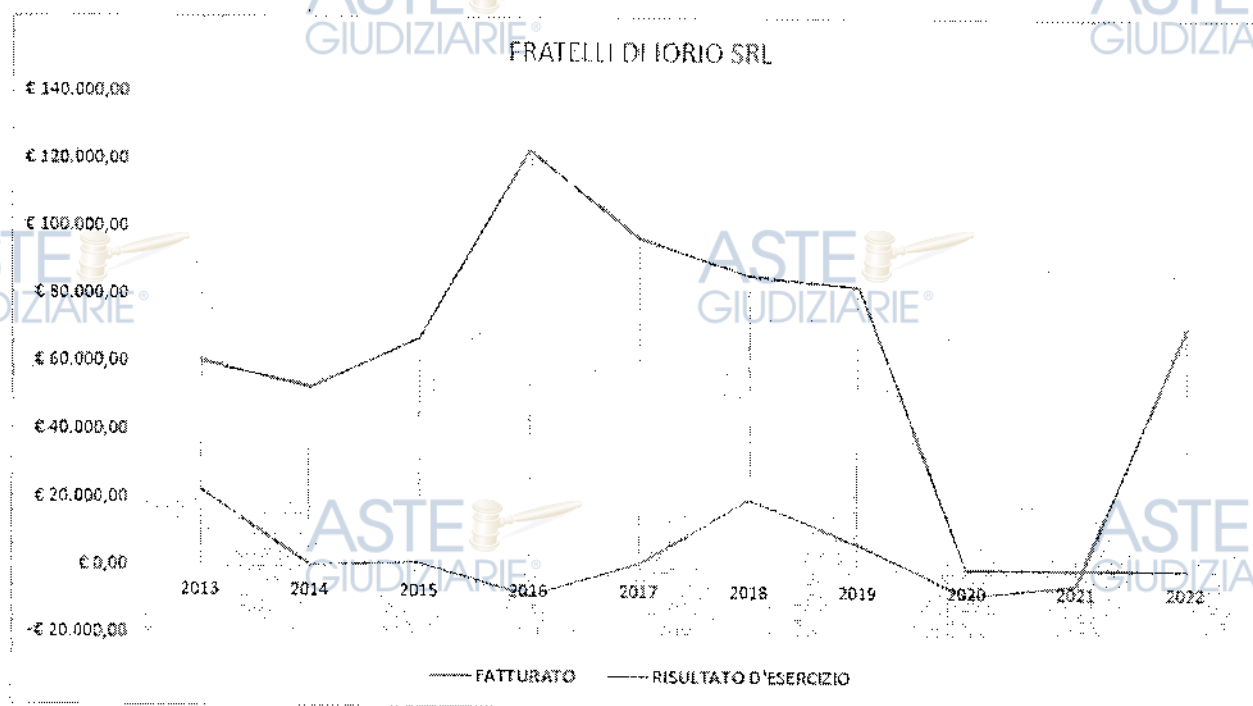
L'attività legata al secondo ramo d'azienda, Parco Termale Tropical s.r.l. con sede legale in Barano d'Ischia in via Vincenzo di Meglio n.172, è stata dichiarata fallita con sentenza n.54/2022 del 25/05/2022.



In data 28/11/2022 gli immobili sono stati venduti per € 600.000,00: l'atto di vendita è redatto dal notaio Stefano Boccieri di Napoli, Repertorio n.38673, Raccolta n.18878.

Alla luce degli eventi che hanno per oggetto il complesso immobiliare della società si ritiene opportuno scindere il periodo di osservazione in due orizzonti temporali:

- [2013;2019] nel quale la società è operativa nei due rami d'azienda;
- [2020;2022] nel quale si verifica la dismissione del ramo d'azienda legato al Parco Termale Tropical s.r.l. mentre il ramo legato all'Hotel il Fortino è non operativo e la società si occupa della gestione del complesso immobiliare presente nel patrimonio.



Nel periodo di attività dei due rami d'azienda si rileva una redditività media del 9,81% con un reddito massimo di € 23.048,00 raggiunto nel 2013.

Nel secondo periodo di osservazione si rileva un reddito di € 71.328,00 nell'anno 2022 generato dalla plusvalenza di alienazione degli immobili per € 122.821,00.



Prima della vendita del complesso immobiliare era in corso un contratto di affitto d'azienda, prot.NA-2020-101424 del 09/07/2020 fino al 31/10/2023, avente ad oggetto proprio l'*Holiday Resort* sito in via Ruffano n.30, Serrara Fontana: il compenso concordato è pari ad € 6.000,00 mensili ma dai prospetti economici e patrimoniali non si evidenziano rendite per il periodo anteriore alla cessione⁶.

In base ad una perizia di stima del 12/12/2020 il complesso immobiliare è valutato in € 1.147.465,00 ~ € 1.150.000,00: tuttavia nell'atto di vendita la parte venditrice dichiara la sussistenza delle seguenti formalità:

- Ipoteca volontaria di € 600.000,00 (capitale € 300.000,00) iscritta a favore del Monte dei Paschi di Siena per la stipula di un mutuo;
- Pignoramento trascritto il 29/10/2019 a favore del Monte dei Paschi di Siena dal quale è scaturito il procedimento di espropriazione immobiliare pendente presso il Tribunale di Napoli RGE 712/2019⁷.

Il valore attribuito è pari ad € 1.167.613,74 dal quale si sottrae l'ipoteca volontaria per un netto di € 567.613,74, corrispondente al costo storico: il fondo ammortamento al 31/12/2020 è pari ad € 90.435,00 e pertanto il valore netto contabile è € 477.178,74.

In applicazione del regime di rivalutazione dei beni d'impresa previsto dalla Legge di Bilancio 2020 (Legge 160/2019) si stabilisce una rivalutazione di € 122.821,26: quindi il valore rivalutato del complesso immobiliare è pari a € 600.000,00.

L'iscrizione della riserva di rivalutazione comporta una riduzione del fondo ammortamento per € 90.435,00 e un aumento del valore dei fabbricati per € 32.386,26, optando per l'incremento del costo storico e la riduzione del fondo ammortamento.

⁶ Sul punto si ricorda che il complesso immobiliare è gestito dal Parco Termale Tropical srl in qualità di titolare dell'attività al momento della cessione.

⁷ Sul punto si veda PERIZIA DI STIMA AL 12/12/2020, Proc. RGE 712/2019, Stimatore Arch. Caldarone Diana.



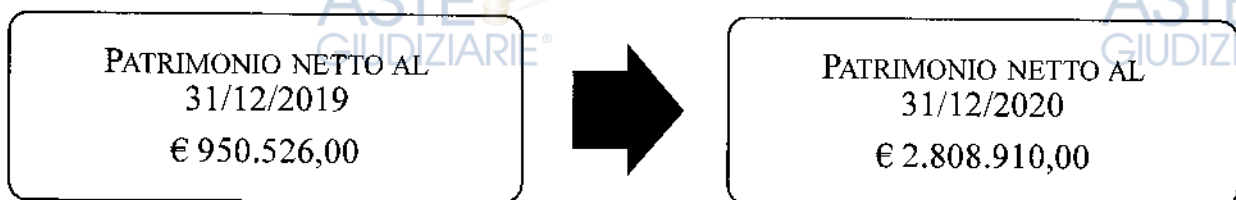
In conseguenza della cessione del 28/11/2022 l'importo della rivalutazione è iscritto a plusvalenza a conto economico a diretta riduzione della riserva di rivalutazione presente nel patrimonio netto.

Il medesimo processo di rivalutazione è applicato anche per il complesso immobiliare legato al secondo ramo d'azienda, nel quale si esercita l'attività dell'*Hotel il Fortino* a quattro stelle.

Il costo storico ante rivalutazione è pari ad € 723.039,66 mentre il fondo ammortamento al 31/12/2020 è pari a € 115.200,54: pertanto il valore netto contabile è € 607.839,12. Il valore di mercato attribuito al sito è pari ad € 2.430.000,00⁸: pertanto la rivalutazione è pari a € 1.822.160,88. Le scritture di registrazione sono le medesime del precedente processo di rivalutazione: il costo storico è aumentato di € 1.706.960,34 mentre il fondo ammortamento è ridotto di € 115.200,54.

Il primo effetto del processo di rivalutazione è la maggiore deducibilità della quota di ammortamento (aliquota 3%) che passa da € 21.691,19 a € 86.716,35 per tutti gli anni di vita utile residua (29 anni).

Nel corso del 2022 si rilevano costi di ristrutturazione del sito per € 106.300,00 capitalizzati tra gli oneri pluriennali.



⁸ Si fa presente che per il valore di mercato definito per l'*Hotel il Fortino* non sono presenti perizie di stima agli atti. La legge 160/2019 e la precedente legge 342/2000 non prevedono, quale condizione per la rivalutazione, che i maggiori valori iscritti in bilancio risultano da perizie di stima redatte da periti indipendenti, che esplicitino i criteri adottati. Per l'immobile con categoria catastale D2 non sono presenti note ipotecarie al 12/04/2024.



Di seguito si riportano le scritture contabili legate al processo di rivalutazione rispettivamente per l'*Hotel Il Fortino* e per il *Resort Tropical (Holiday Resort)*: in entrambi i casi si adotta la tecnica contabile di incremento del costo storico e della corrispondente riduzione del fondo ammortamento.

SCRITTURE CONTABILI RIDUZIONE FONDO E AUMENTO COSTO		
31/12/2020	DARE	AVERE
Fabbricati	1.706.960,34	
F.do ammortamento	115.200,54	
Riserva di rivalutazione		1.822.160,88
Debiti tributari		-
Riserva di rivalutazione	-	
Fondo imposte differite		-

SCRITTURE CONTABILI RIDUZIONE FONDO E AUMENTO COSTO		
31/12/2020	DARE	AVERE
Fabbricati	32.386,26	
F.do ammortamento	90.435,00	
Riserva di rivalutazione		122.821,26
Debiti tributari		-
Riserva di rivalutazione	-	
Fondo imposte differite		-

Proseguendo con l'analisi di bilancio si riportano nelle pagine che seguono i risultati in riferimento al periodo [2013;2022].

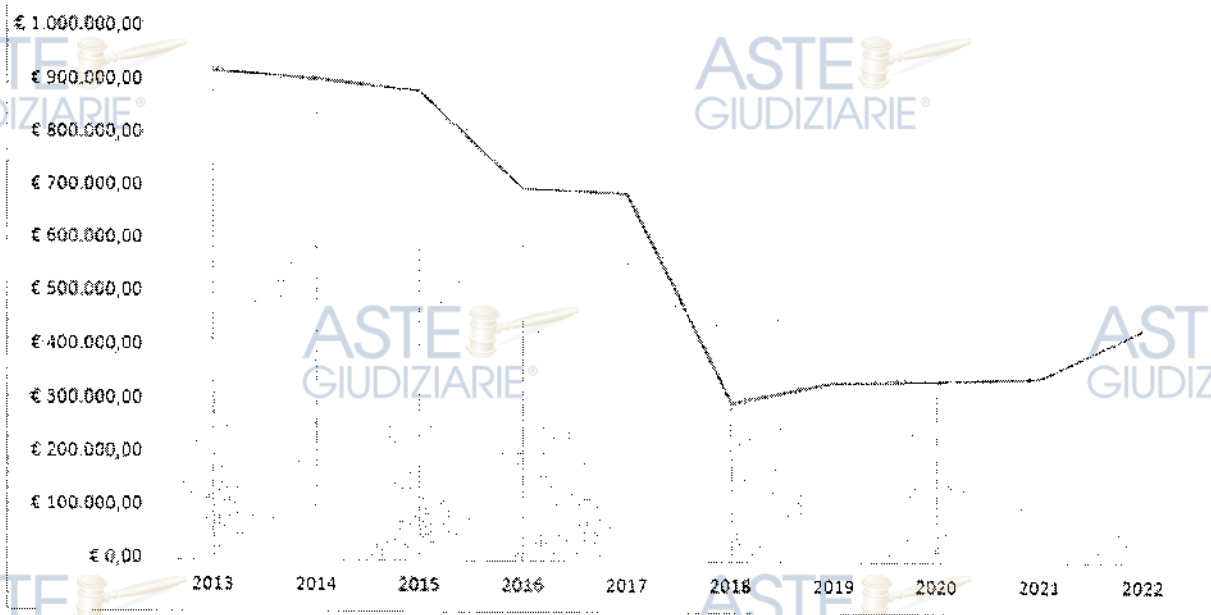
La società si presenta nel periodo di osservazione con un consistente patrimonio netto pari in media ad € 1.361.000,00 ma si rileva una tensione finanziaria fino all'anno 2021.

Partendo da un indebitamento di € 900.000,00 nell'anno 2013 lo stesso è progressivamente calato nel periodo di osservazione con una consistente riduzione tra il 2017 e il 2018 ma, al tempo stesso si evidenzia una progressiva riduzione dei crediti

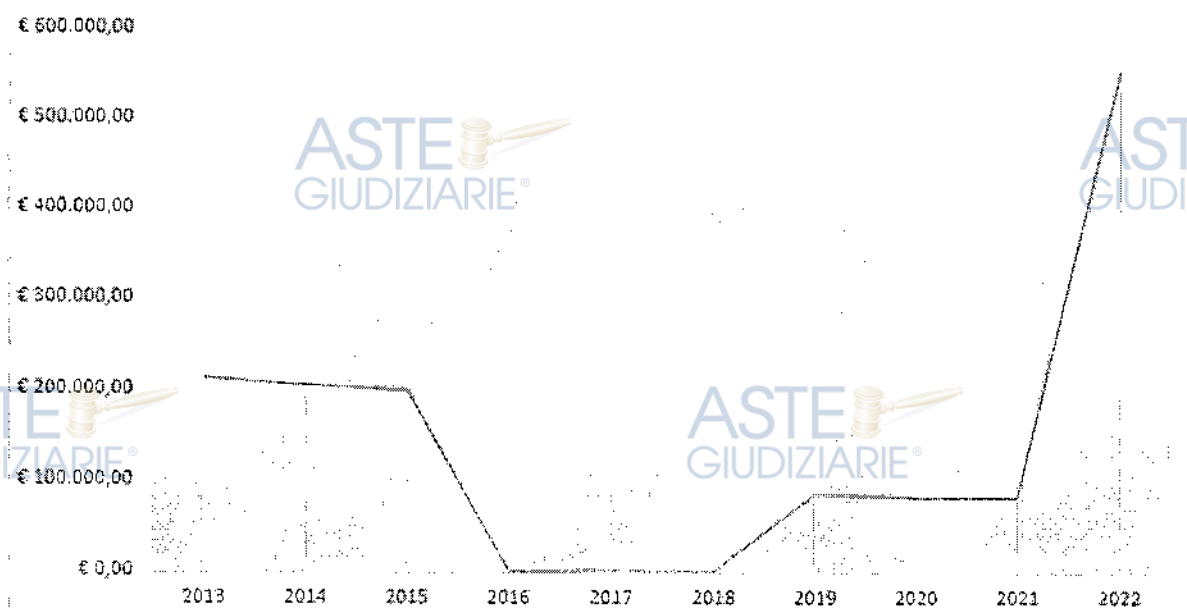


fino all'azzeramento degli stessi nel 2018; tuttavia tra gli anni 2017 e 2018 si rileva un improvviso calo delle disponibilità liquide registrando valori negativi fino all'anno 2021.

FRATELLI DI IORIO SRL. INDEBITAMENTO

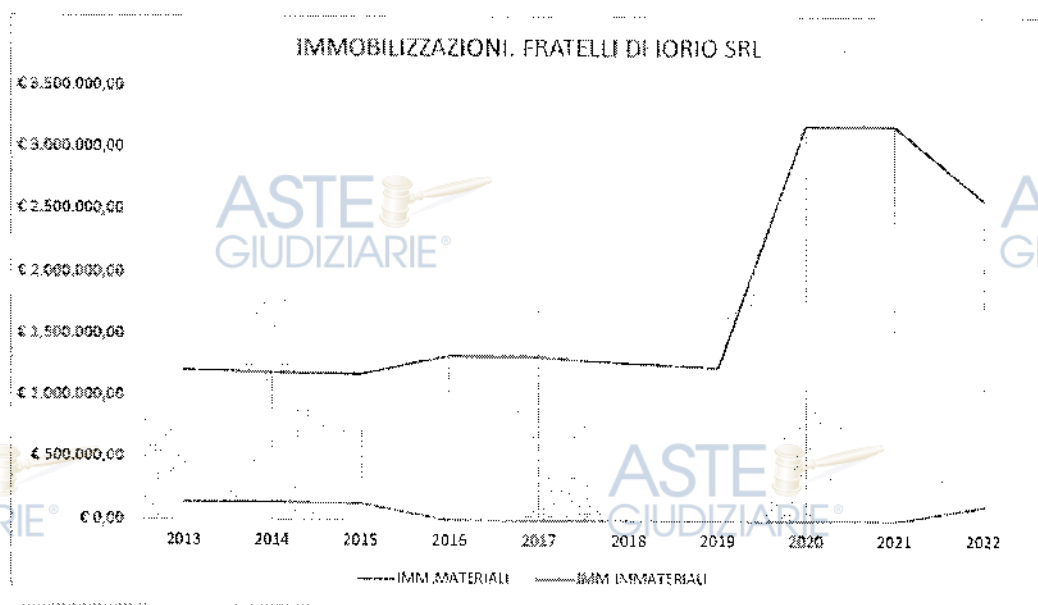
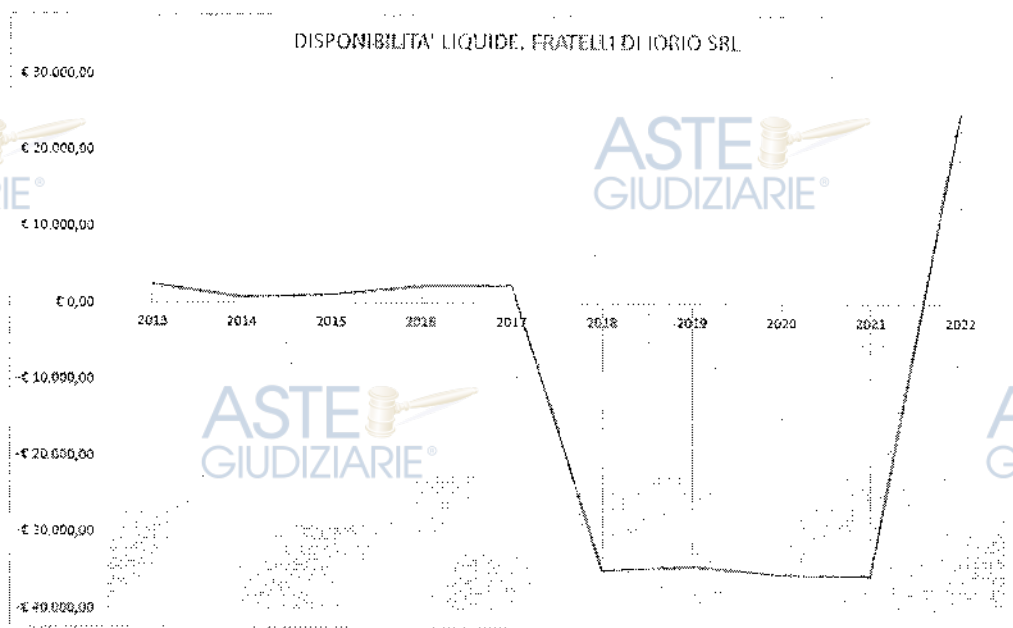


CREDITI. FRATELLI DI IORIO SRL





Solo il disinvestimento avvenuto nel 2022 ha permesso alla società di allentare la tensione finanziaria sia a breve termine che a lungo termine pur registrando un lieve incremento dell'indebitamento a lungo termine.

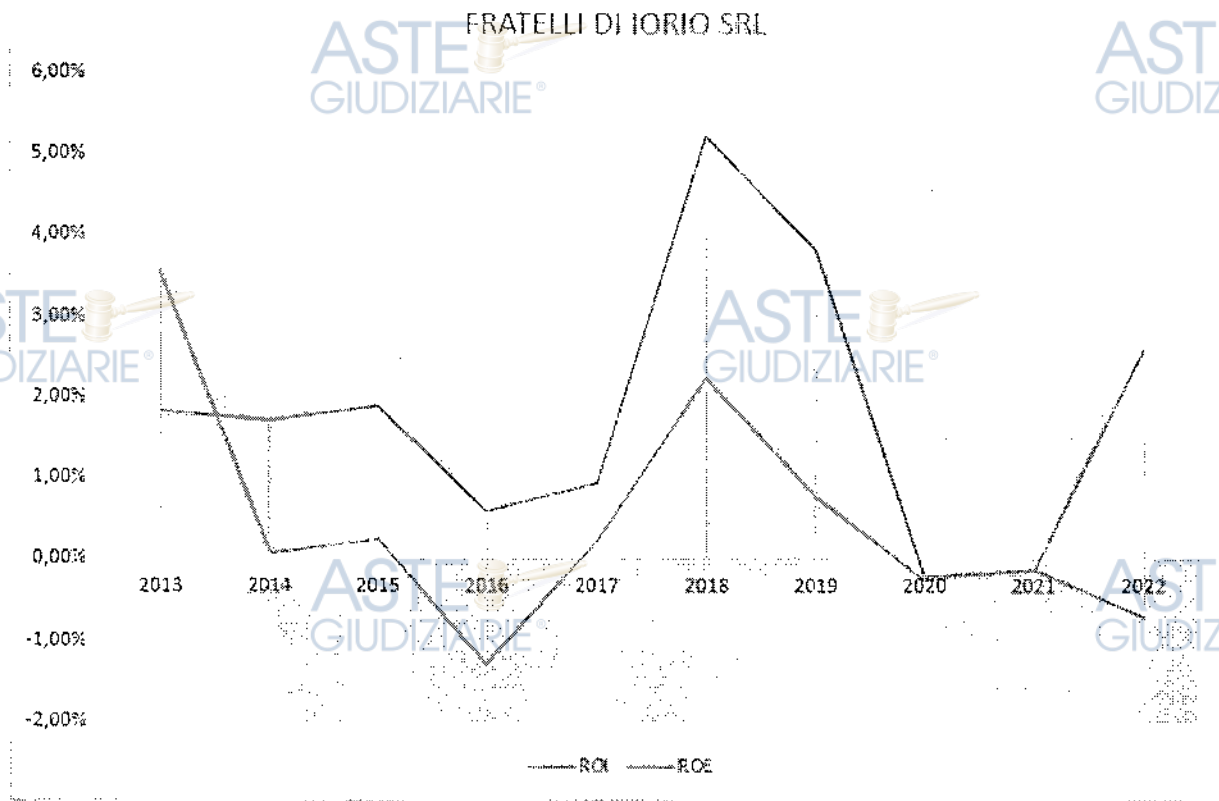




Il punto di forza della società è sicuramente rappresentato dal patrimonio immobiliare, lo stesso interessato da un'opera di ristrutturazione di € 106.000,00 nell'anno 2022 e da una rivalutazione dei valori iscritti in bilancio in relazione all'andamento del mercato.

FRATELLI DI IORIO SRL. ANALISI DI BILANCIO				
	COSTI OPERATIVI	COSTI DEL PERSONALE	FATTURATO	RISULTATO DELL'ESERCIZIO
2013	€ 13.192,00	€ 18.969,00	€ 60.640,00	€ 23.048,00
2014	€ 8.206,00	€ 18.273,00	€ 52.787,00	€ 532,00
2015	€ 25.769,00	€ 12.770,00	€ 67.319,00	€ 1.547,00
2016	€ 74.860,00	€ 40.855,00	€ 123.421,00	-€ 8.136,00
2017	€ 22.916,00	€ 62.043,00	€ 97.452,00	€ 1.373,00
2018	€ 19.914,69	€ 0,00	€ 86.590,94	€ 20.608,65
2019	€ 33.208,85	€ 0,00	€ 83.569,72	€ 7.273,61
2020	€ 6.899,27	€ 0,00	€ 0,00	-€ 7.556,49
2021	€ 3.652,91	€ 0,00	€ 0,00	-€ 4.213,04
2022	€ 22.759,04	€ 0,00	€ 0,00	€ 71.928,44
	IMM. MATERIALI	IMM. IMMATERIALI	CREDITI	CAPITALE INVESTITO
2013	€ 1.212.634,00	€ 139.858,00	€ 212.505,00	€ 1.564.997,00
2014	€ 1.196.939,00	€ 138.089,00	€ 205.894,00	€ 1.540.922,00
2015	€ 1.181.244,00	€ 136.321,00	€ 200.120,00	€ 1.517.685,00
2016	€ 1.324.539,00	€ 0,00	€ 176,00	€ 1.324.715,00
2017	€ 1.315.807,00	€ 0,00	€ 1.450,00	€ 1.317.257,00
2018	€ 1.275.728,10	€ 0,00	€ 57,15	€ 1.275.785,25
2019	€ 1.235.649,22	€ 0,00	€ 87.132,16	€ 1.322.781,38
2020	€ 3.180.631,36	€ 0,00	€ 83.560,85	€ 3.264.192,21
2021	€ 3.180.631,36	€ 0,00	€ 83.033,67	€ 3.263.665,03
2022	€ 2.580.631,36	€ 106.300,00	€ 556.486,42	€ 3.243.417,78

	REDDITO OPERATIVO	ROI	ROE
2013	€ 28.479,00	1,82%	3,55%
2014	€ 26.308,00	1,71%	0,08%
2015	€ 28.780,00	1,90%	0,24%
2016	€ 7.706,00	0,58%	-1,29%
2017	€ 12.493,00	0,95%	0,22%
2018	€ 66.676,25	5,23%	2,23%
2019	€ 50.360,87	3,81%	0,77%
2020	-€ 6.899,27	-0,21%	-0,26%
2021	-€ 3.652,91	-0,11%	-0,15%
2022	-€ 22.759,04	-0,70%	2,57%



L'andamento del ROI (*Return on Investment*) rappresenta gli effetti negativi derivanti dal blocco della gestione operativa a partire dall'anno 2019, sia in termini di avviamento (*badwill*) che di rendimento sulle immobilizzazioni: il valore del ROE (*Return on equity*) nel 2022 è influenzato dall'iscrizione della plusvalenza derivante dal disinvestimento immobiliare.

1.4.3. DETERMINAZIONE DEL VALORE ECONOMICO DEL CAPITALE.

A partire dall'anno 2020 l'azienda, in un momento storico di forti turbolenze ambientali particolarmente avverse per il settore di riferimento e dopo due importanti passaggi generazionali, ha avviato un ambizioso processo di ristrutturazione che ha interessato sia la gestione operativa che l'indebitamento: due sono gli eventi significativi ovvero



- Rivalutazione del complesso immobiliare e sua valorizzazione
- Dismissione del Ramo d'azienda legato al *Resort Tropical*

I profondi cambiamenti che si sono registrati negli ultimi tre anni hanno reso la realtà aziendale attualmente non operativa completamente diversa rispetto al passato: alla luce di ciò la serie storica di un'azienda non operativa per tre anni continuativi e profondamente mutata nella sua struttura non appare significativa ai fini del processo di valutazione.

Non avendo dati per poter valutare le capacità reddituali del nuovo complesso aziendale si decide di adottare il metodo del patrimonio netto rettificato quale criterio di valutazione: in merito alla scelta del metodo di valutazione si ricorda l'art.12 dello Statuto che in caso di recesso del socio lo stesso ha diritto al rimborso della propria partecipazione in proporzione al patrimonio sociale determinato «*tenendo conto della situazione patrimoniale della società, della sua redditività, del valore dei beni materiali e immateriali da essa posseduti, della sua posizione nel mercato e di ogni altra circostanza e condizione che viene normalmente tenuta in considerazione ai fini della determinazione del valore di mercato delle partecipazioni societarie*».

In tal caso si stima il valore economico dell'azienda attraverso la determinazione del patrimonio netto rettificato. Questa grandezza è ottenuta in base alle valutazioni degli elementi attivi e passivi che compongono lo stato patrimoniale, gli stessi opportunamente rettificati in aumento o in diminuzione in modo da ottenere

- I valori correnti di mercato, di sostituzione o di presunto realizzo per gli elementi dell'attivo;
- I presunti valori di estinzione per gli elementi passivi.



Partendo dal valore del patrimonio netto rivalutato di € 2.760.917,00 risultante dalla situazione economica e patrimoniale al 31/12/2022 in atti si procede con il calcolo delle rettifiche.

Prima della vendita del complesso immobiliare *Resort Tropical (Holiday Resort)* sito in via Ruffano n.30, Serrara Fontana, la stessa avvenuta in data 28/11/2022 era in corso un contratto di affitto d'azienda, prot.NA-2020-101424 del 09/07/2020 fino al 31/10/2023: il compenso concordato è pari ad € 6.000,00 mensili.

Considerando un orizzonte temporale n di 28 mesi, dal 09/07/2020 a 31/10/2022, si calcola il montante della rendita ad un tasso i del 3,3% corrispondente al ROE di settore per le società a responsabilità limitata registrato nel 2020⁹. Nelle situazioni economiche analizzate per il periodo in esame non si rilevano proventi patrimoniali inerenti al contratto in oggetto e pertanto si calcola la rettifica in diminuzione identificando la stessa come montante di una rendita posticipata al tasso di rendimento di settore a livello nazionale per le s.r.l. registrato nell'anno del 3,3%¹⁰ ipotizzando un investimento della rendita nello stesso settore.

$$M = € 6.000,00 * \frac{(1 + i)^n - 1}{i} = € 269.462,00$$

Dove,

M è il montante della rendita posticipata

i è il tasso corrispondente al ROE di settore registrato nel 2020

n è l'orizzonte temporale pari a 28 mesi

⁹ FONDAZIONE NAZIONALE DEI DOTTORI COMMERCIALISTI, Osservatorio sui Bilanci delle s.r.l. 2020. Focus ristoranti e alberghi, 02/05/2022, pag. 10.

¹⁰ Sul punto si precisa che la stima del tasso al 3,3% è prudenziale in quanto in un momento di ripresa del settore a partire dal 2022 si raggiunge un livello pari all'88% di quello registrato nel 2019 con un ROE del 5,6%. Per maggiori approfondimenti. DATATUR, Trend e statistiche sull'Economia del Turismo, Edizione Febbraio 2024, Federalberghi, pag.26 e seguenti; FONDAZIONE NAZIONALE DEI DOTTORI COMMERCIALISTI, Osservatorio sui Bilanci delle s.r.l. 2019. Focus ristoranti e alberghi, 13/04/2021, pag. 16



In merito all'anno 2022 il nuovo complesso aziendale risulta non operativo: la redditività media di settore registrata nei sei comuni dell'isola d'Ischia è pari al 2,81% per l'anno 2022 e quindi si calcola una rettifica in diminuzione (*badwill*)

$$R = Patrimonio\ netto_{2022} * Reddività_{2022} = € 77.582,00$$

In sede di adesione alla Definizione agevolata delle pendenze fiscali prevista dalla Legge 197/2022 si calcola un debito fiscale di € 229.458,00 da pagare in 18 rate dal 31/10/2023 al 30/11/2027: si considera una rettifica in diminuzione D per importo del debito fiscale.

Al termine del processo di rettifica si calcola un Valore economico del capitale aziendale a partire dal un patrimonio netto rivalutato *Patrimonio netto*₂₀₂₂ di € 2.760.917,00:

$$W = Patrimonio\ netto_{2022} - M - R - D = € 2.184.415,00$$

Dove,

M è la rettifica relativa al montante della rendita,

R è la rettifica relativa all'aggiornamento del valore dell'Avviamento

D è la rettifica relativa all'aggiornamento del debito fiscale

I.5. CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE.

In risposta al Quesito n.1 ovvero il CTU «*valuti, sulla base dei criteri di stima che vorrà esplicitare, il corrente valore di mercato di ognuna delle partecipazioni societarie oggetto di pignoramento*», il Valore economico del capitale determinato attraverso il metodo del patrimonio netto rettificato definito dalla migliore Dottrina aziendale sulla base di tutta la documentazione presente agli atti e di quella depositata presso pubblici registri è pari a



$$W = € 2.184.415,00$$

Quindi il valore di mercato della partecipazione societaria oggetto di pignoramento è pari a

$$Q = 50\% * W = € 1.092.207,50$$

CAPITOLO II

QUESITO N.2. LA LIBERA TRASFERIBILITÀ DELLE PARTECIPAZIONI SOCIETARIE OGGETTO DI PIGNORAMENTO.

SOMMARIO. II.1. Premessa. II.2. Risposta al Quesito n.2.

II.1. PREMESSA.

A questo punto del lavoro peritale si procede per il Quesito n.2 posto dall'illustre Magistrato ovvero il CTU «*dica, riguardo ciascuna di esse, se dall'atto costitutivo o da altre convenzioni sociali emergano ostacoli al libero trasferimento di queste, agli effetti dell'art. 1471 c.c.*».

La risoluzione del quesito in oggetto si realizza privilegiando un taglio operativo tenuto conto del contesto di riferimento e della documentazione depositata agli atti e di quella disponibile presso pubblici registri, con particolare riferimento allo Statuto sociale.

Si precisa che il riferimento all'art. 1471 c.c. rubricato «Divieti speciali di comprare» non è corretto in quanto il tema del quesito è disciplinato dall'art. 2471 c.c., rubricato «Espropriazione della partecipazione».

II.2. RISPOSTA AL QUESITO N.2.

Il capitolo di riferimento presente nello Statuto è quello relativo alle Partecipazioni sociali. In particolare l'art. 10 dispone la prelazione degli altri soci in caso di



trasferimento della quota di partecipazione ma non si rilevano ostacoli insuperabili alla libera trasferibilità della quota.

Infatti si stabilisce che il socio con volontà di vendere la propria quota deve darne comunicazione agli altri soci con un mezzo tracciabile (pec, raccomandata A/R, fax) indicando il corrispettivo e tutte le condizioni legate all'alienazione: la comunicazione equivale a proposta contrattuale.

Gli altri soci possono far pervenire la loro accettazione nel successivo termine di 30 giorni: il diritto di prelazione non può essere esercitato parzialmente e deve riguardare l'intera quota.

A questo punto si evidenziano i punti focali dell'art.10, ovvero «[...] la rinuncia al diritto di prelazione, espressa o presunta nel caso di mancata risposta nel termine di trenta giorni dall'invio dell'offerta, consente al socio di cedere liberamente la sua quota esclusivamente alle condizioni indicate nella comunicazione. Il trasferimento deve comunque avvenire entro i sessanta giorni successivi alla rinuncia del diritto di prelazione». «[...] Il diritto di prelazione non si applica quando il trasferisce in tutto o in parte la propria partecipazione a favore del coniuge o di un parente in linea retta, sia a titolo oneroso che gratuito».

Le condizioni stabilite dall'art.10 sono inderogabili ovvero non è possibile procedere all'iscrizione del trasferimento se non si è in grado di dare prova del rispetto di tali condizioni: ciò vale per tutti i trasferimenti per atto tra vivi, sia a titolo oneroso che gratuito, sia in danaro che in natura, eccetto che nel caso in cui la controparte sia il coniuge o un parente in linea retta.

A fronte della proposta il socio che riceve la comunicazione può solo decidere se accettare o rifiutare la proposta: non sono previste clausole di gradimento o di mero gradimento che di fatto possono impedire l'ingresso del nuovo socio.



La rinuncia può essere anche presunta nel caso di mancata risposta nel termine di termine di trenta giorni: quindi l'art. 10 prevede anche la formula del «*silenzio rifiuto*».

Lo Statuto sociale prevede la libera trasferibilità della quota da attuarsi in base alle condizioni inderogabili stabilite dall'art.10: non si prevedono clausole di gradimento del nuovo socio ma solo la obbligatoria condivisione della proposta di acquisto attraverso la comunicazione dando la possibilità agli altri soci di esercitare il diritto di prelazione senza poter interferire nella volontà di vendere la quota.

Quindi, in risposta al Quesito n.2 si dichiara che non ci sono ostacoli alla libera trasferibilità della quota di partecipazione agli effetti dell'art. 2471 c.c. ma solo un obbligo di preventiva comunicazione della proposta per l'eventuale esercizio del diritto di prelazione: né dallo statuto, né da altre convenzioni sociali risultano in vigore clausole di gradimento o di mero gradimento che possano ostacolare la libera trasferibilità.



CAPITOLO III CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE

Il sottoscritto dott. Cattedri Claudio, in qualità di dottore commercialista iscritto all'albo delle CTU del Tribunale di Napoli al n.2630 a partire dal 30/06/2000 in virtù dell'incarico ricevuto nel provvedimento dell'illustre magistrato, dott.ssa Rosamaria Ragosta, del 15/07/2023 nel quale si rendeva noto la necessità di nomina di uno stimatore in vista della valutazione del compendio pignorato tenuto conto dello stato di avanzamento della processo di esecuzione mobiliare di cui all'R.G.A.C. 13772/2022, a conclusione del lavoro peritale espone quanto segue per i quesiti in oggetto.

IN RISPOSTA AL QUESITO N.1, ovvero il CTU «*valuti, sulla base dei criteri di stima che vorrà esplicitare, il corrente valore di mercato di ognuna delle partecipazioni societarie oggetto di pignoramento*», si determina il valore di mercato della partecipazione societaria oggetto di pignoramento in **€ 1.092.207,50** applicando il Metodo del patrimonio netto rettificato sulla base di tutta la documentazione depositata in atti e di quella disponibile presso pubblici registri.

IN RISPOSTA AL QUESITO N.2, ovvero il CTU «*dica, riguardo ciascuna di esse, se dall'atto costitutivo o da altre convenzioni sociali emergano ostacoli al libero trasferimento di queste, agli effetti dell'art. 1471 c.c.*», si dichiara che non ci sono ostacoli alla libera trasferibilità della quota di partecipazione agli effetti dell'art. 2471 c.c. ma solo un obbligo di preventiva comunicazione della proposta per l'eventuale esercizio del diritto di prelazione: né dallo statuto, né da altre convenzioni sociali risultano in vigore clausole di gradimento o di mero gradimento che possano ostacolare la libera trasferibilità.



Non avendo null'altro da aggiungere il sottoscritto dichiara concluse le operazioni peritali ringraziando l'Illustre Magistrato per l'alto incarico ricevuto.

Napoli, 05/05/2024

LO STIMATORE

Dott. Cattedri Claudio

**RISPOSTA ALLE OSSERVAZIONI PERVENUTE DAL CTP, DOTT. ARCANGELO
SESSA PER LA PARTE ESECUTATA FRATELLI DI IORIO S.R.L.**

Il CTU provvede con la presente a fornire tutti i chiarimenti richiesti nelle osservazioni alla Relazione provvisoria inviata alle parti nei termini previsti dal provvedimento dell'Illustre Magistrato.

Le osservazioni del CTP riguardano unicamente la risposta al Quesito n.1) ovvero il CTU *«valuti, sulla base dei criteri di stima che vorrà esplicitare, il corrente valore di mercato di ognuna delle partecipazioni societarie oggetto di pignoramento»*.

Da un'analisi accurata delle osservazioni il CTU premette di segnalare che la posizione assunta nelle stesse dal Ctp risulta essere errata nel *genus*, ovvero nel modo di concepire il lavoro tipicamente attribuito al Ctp nell'ambito del processo istruttorio in quanto lo stesso non ha centrato il suo lavoro di indagine sull'elaborato peritale dell'Ausiliario ma lo ha semplicemente ignorato lasciandosi a delle brevi considerazioni nella prima pagina e poi impostando un elaborato peritale «tutto suo» completamente slegato dalla relazione provvisoria sostituendosi di fatto al CTU nominato dall'Illustre Magistrato: pertanto le osservazioni elaborate dal Ctp sono fuori traccia rispetto al tema dell'analisi critica per la quale lo stesso è chiamato ad operare.

Fatte le dovute premesse il CTU ritiene di aver correttamente applicato il metodo del Patrimonio netto Rettificato sulla base dei contributi della migliore Dottrina aziendale sul tema nonché delle disposizioni contenute nell'art.12 dello Statuto societario,



esplicitando correttamente il criterio di stima che si è inteso applicare per la corretta determinazione del valore di mercato della quota di partecipazione compresa nel compendio pignorato.

L'adozione del metodo del patrimonio netto rettificato deriva proprio dall'applicazione delle disposizioni statutarie all'attuale contesto aziendale oggetto del presente lavoro di stima: infatti, volendo sviluppare per punti l'art.12 dello Statuto il valore del patrimonio sociale deve essere determinato tenendo conto

- *«della situazione patrimoniale della società*
- *della sua redditività*
- *del valore dei beni materiali e immateriali da essa posseduti*
- *della sua posizione nel mercato*
- *di ogni altra circostanza e condizione che viene normalmente tenuta in considerazione ai fini della determinazione del valore di mercato delle partecipazioni societarie».*

In merito al punto relativo alla redditività il CTU ha correttamente motivato l'impossibilità di procedere all'opera di stima della stessa tenendo, al tempo stesso, in considerazione tale aspetto così come previsto dalle disposizioni statutarie: i profondi cambiamenti che si sono registrati negli ultimi tre anni hanno reso la realtà aziendale completamente diversa rispetto al passato.

La dismissione di un ramo d'azienda avvenuta in data 28/11/2022, il fallimento del Parco Termale *Tropical* s.r.l. con sentenza del 03/05/2022, la continuativa inoperatività della società per tre anni consecutivi (l'ultimo bilancio depositato risale all'anno 2019), la stessa ulteriormente aggravata dall'emergenza sanitaria che ha duramente colpito il settore di riferimento, i profondi cambiamenti registrati nella compagine societaria in conseguenza del passaggio generazionale avvenuto con la successione del 19/12/2019



rendono la valutazione della redditività aziendale priva di significato e pensare il contrario trascurando la rilevanza di tali eventi rispetto all'obiettivo del presente lavoro di stima sarebbe un assurdo rispetto all'alto incarico ricevuto: ciò non significa che il CTU non ha tenuto in considerazione della redditività aziendale ma è assolutamente il contrario, ricordando che il lavoro di stima comprende non solo aspetti quantitativi in termini numerici ma soprattutto una fotografia chiara, veritiera e corretta della realtà aziendale che si sta valutando con tutti gli aspetti qualitativi e le argomentazioni utili per il processo di valutazione.

In considerazione di ciò il CTU ha ritenuto opportuno applicare il metodo del patrimonio netto rettificato partendo dalla situazione patrimoniale della società e **procedendo con la valutazione dei beni materiali ed immateriali di cui si compone.**

In applicazione di tale metodo il CTU ha provveduto ad aggiornare i valori presenti nella situazione patrimoniale della società applicando le rettifiche in aumento o in diminuzione al valore del patrimonio netto rivalutato.

In merito alla rettifica di cui alla lett. M), ovvero la rettifica relativa al Montante della rendita posticipata (pag. 38 della Relazione provvisoria), le considerazioni del CTU nascono dall'analisi della perizia giurata redatta dall'arch. Diana Caldarone nell'ambito del procedimento di cui all'R.G.E. 712/2019, pag.41.

QUESTITO C

c. Stato di possesso

Gli immobili sono occupati dalla società R.R. Turismo srl giusto contratto di locazione del 09/07/2020 registrato il 15/07/2020 Serie: IT Numero: 23127 per la durata sino al 31/10/2023 salvo proroga sino al 31/10/2023, per un canone di euro 1,00.
(Cfr. all.10)

L'indennità di occupazione degli immobili è di euro 6.000,00 mensili.



L'utilizzo del termine «occupazione» sia per definire lo stato di possesso sia per qualificare l'indennità oltre che l'eccessiva sproporzione tra il canone di affitto pari ad € 1,00 mensili e l'indennità pari ad € 6.000,00 mensili hanno spinto il CTU a considerare l'affitto d'azienda come un «cattivo affare» per la società individuando un modello utile per la sua quantificazione, ovvero qualificando lo stesso come un mancato investimento della rendita nello stesso settore, la quale avrebbe dovuto confluire tra le riserve del patrimonio netto trattandosi di un atto stipulato nel 2020 e no nel 2022: in merito a tale aspetto si ricorda che nulla è stato depositato dalle parti e le valutazioni di stima fanno riferimento a situazioni economiche e patrimoniali non corrispondenti a bilanci regolarmente depositati a partire dall'anno 2019.

Tuttavia il CTU è riuscito a risalire all'atto notarile e da un'analisi dello stesso si giunge alla conclusione che l'indennità di occupazione è prevista dall'art. 5 dell'atto solo quale penale in caso di ritardata consegna dell'azienda e dei suoi beni: non essendoci ulteriori elementi da valutare il CTU accoglie l'osservazione del CTP in merito a tale aspetto eliminando la rettifica di cui alla lett. M).

In merito alla rettifica di cui alla lett. R), ovvero la rettifica relativa al valore dell'Avviamento (pag. 38 e 39 della Relazione provvisoria) il CTU ricorda che l'art. 2424 c.c. prevede tra le voci dell'Attivo dello Stato Patrimoniale, in B.I.5), ovvero nella categoria delle immobilizzazioni immateriali, l'Avviamento della società: in tal caso il CTU non provveduto ad iscrivere un nuovo Avviamento ma ad aggiornare il valore preesistente nell'Attivo della società, passando da € 0,00 ad - € 77.582,00 in applicazione dell'*Impairment test* per effetto del combinato disposto dei principi OIC 9 e OIC 24.

La svalutazione per perdita durevole di valore è legata alla dismissione del ramo aziendale ed alla continuativa inattività della società: il tasso del 2,81% corrisponde



alla redditività media di settore registrata nell'anno 2022 per le società a responsabilità limitata di cui al *panel* di riferimento a pag. 26 della Relazione provvisoria.

La rettifica di cui alla **lett. D)**, ovvero quella relativa al debito fiscale contratto dalla società (pag. 39 della Relazione provvisoria), si lega all'aggiornamento del debito fiscale della società in sede di adesione alla Definizione agevolata delle pendenze fiscali prevista dalla Legge 197/2022: il piano di definizione depositato agli atti prevede 18 rate fino al 30/11/2027.

HOTEL IL FORTINO. PROPRIETA' PER 1/1							
VIA FONDOLILLO N.20 LOCALITA' SANT'ANGELO SERRARA FONTANA (NA)							
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	PIANO	RENDITA
23	48	102	D2		4,5 VANI	T-S1	€ 21.269,00
23	48	103	A2	5	89 MQ	1	€ 390,44

In risposta all'autonoma determinazione del valore economico del capitale operata dal Ctp nelle sue osservazioni si richiama il complesso immobiliare di proprietà della società di cui sopra in tabella, per il quale sono state sostenute spese di ristrutturazione per € 106.300,00 nell'anno 2022.

Facendo unicamente riferimento alla valutazione del complesso immobiliare si ricorda che le rendite catastali non sono aggiornate ai correnti valori di mercato: solo per ville e villini presenti nella stessa zona l'osservatorio OMI, da sempre considerato dagli esperti del settore un autorevole fonte di riferimento per il mercato immobiliare, considera un valore di mercato €/mq compreso tra [3.300,00; 5.000,00], senza considerare la localizzazione di elevato pregio dell'Hotel il Fortino.

In considerazione del valore fiscale IMU, oggettivamente inferiore a quello di mercato, si giunge ad € 1.451.609,25 per l'*hotel* rientrante nella categoria D2, Alberghi e Pensioni, ed € 65.593,92, per l'immobile classificato A/2: **il valore fiscale totale del**

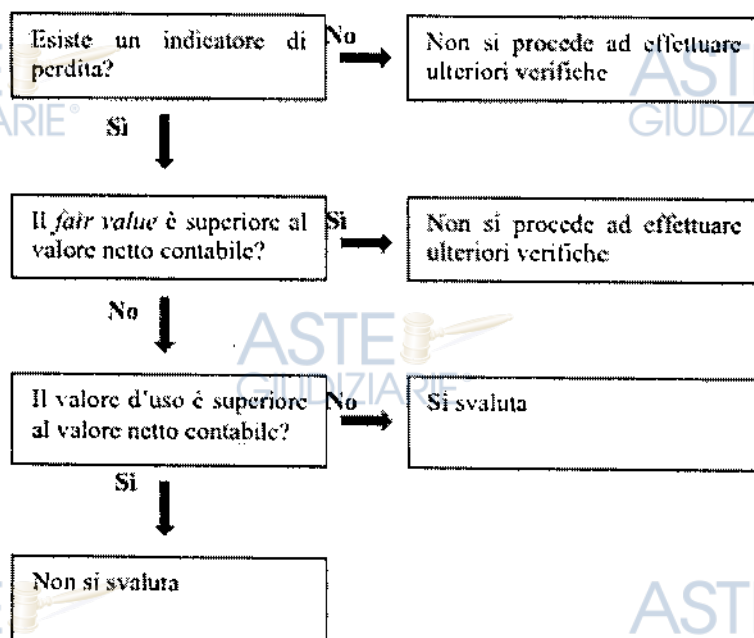


complesso immobiliare è pari ad € 1.517.203,17 (Fonte *Cerved Real Estate* anno 2022).

Nel processo di valutazione operato dal Ctp a pag.10 si fa riferimento alla rendita catastale di € 21.659,00 calcolando un valore d'uso di € 150.790,00: in conseguenza di ciò si giungerebbe ad una rettifica negativa di € 2.279.210,00.

In merito all'applicazione dell'OIC 9 si ricorda l'Albero decisionale previsto dal principio contabile: il valore recuperabile di una attività è definito come il maggiore tra il suo *fair value* e il suo valore d'uso (punto n.19).

In base al principio contabile il valutatore non deve necessariamente calcolare entrambi i valori ma, seguendo una logica per *step*, occorre verificare se uno dei due risulta superiore al valore netto contabile.





Il *fair value* è il prezzo che si percepirebbe per la vendita di un'attività ovvero che si pagherebbe per il trasferimento di una passività in una regolare operazione tra operatori di mercato alla data di valutazione. La migliore evidenza del *fair value* di un'attività è il prezzo pattuito in un accordo vincolante di vendita stabilito in una libera transazione o il prezzo di mercato in un mercato attivo. Se non esiste un accordo vincolante di vendita né alcun mercato attivo per un'attività, il *fair value* è determinato in base alle migliori informazioni disponibili per riflettere l'ammontare che la società potrebbe ottenere, alla data di riferimento del bilancio, dalla vendita dell'attività in una libera transazione tra parti consapevoli e disponibili. Nel determinare tale ammontare, la società considera il risultato di recenti transazioni per attività simili effettuate all'interno dello stesso settore industriale. Ai fini della determinazione del valore recuperabile, al *fair value* sono sottratti i costi di vendita (Punto n.21).

Facendo riferimento alle prospettive di mercato non vi sono le condizioni per poter sostenere che il *fair value* sia inferiore al valore netto contabile principalmente per quattro ragioni:

- l'ultimo bilancio ufficiale e depositato risale all'anno 2019 e in tale anno il valore netto contabile dei fabbricati strumentali è pari ad € 1.085.017,86, compreso gli immobili che sono stati dismessi nel 2022, valore di gran lunga inferiore a quello fiscale;
- il processo di rivalutazione operato sul complesso immobiliare nell'anno 2020 non è stato reso ufficiale per effetto del mancato deposito dei bilanci relativi agli anni successivi;
- a partire dall'anno 2020 non sono stati effettuati ammortamenti;
- il complesso immobiliare non solo non è stato utilizzato ma è stato oggetto di lavori di ristrutturazione per € 106.300,00 sostenute nell'anno 2022.



In una fase di profonda trasformazione il processo di rivalutazione operato dalla società sul complesso immobiliare nell'anno 2020 può essere considerato come un riferimento per il calcolo del patrimonio netto rettificato ma non ci sono le condizioni per poter affermare che il *fair value* sia inferiore al valore netto contabile del bene venendo a mancare una continuativa operatività della società da un esercizio all'altro e quindi un'esatta scala di produzione alla quale far riferimento: in altre parole non ci sono le condizioni per poter affermare che il valore derivante dal processo di rivalutazione sia il valore netto contabile del complesso immobiliare ma solo una buona approssimazione dello stesso *fair value*, ovvero del valore corrente di mercato utile per il calcolo del patrimonio netto rettificato.

Quindi il CTU non condivide la rettifica negativa operata dal Ctp per € 2.279.210,00 a pag.10 delle osservazioni in quanto non ci sono le condizioni per poter affermare che il valore recuperabile dal complesso immobiliare, lo stesso definito come il maggiore tra il suo *fair value* al netto dei costi di vendite e il suo valore d'uso, sia inferiore al valore netto contabile.

Qualora si decidesse di accogliere l'autonoma valutazione operata dal Ctp attribuendo alla società un valore di € 231.408,00 si giungerebbe ad un assurdo in quanto il valore così determinato è in contrasto con le basilari logiche di valutazione del complesso immobiliare presente nell'Attivo della società, per il quale sono state sostenute spese di ristrutturazione per 106.300,00 nell'anno 2022: sul punto si ricorda che il quesito formulato dall'illustre Magistrato richiede di far riferimento al corrente valore di mercato.

Al termine del processo di rettifica si calcola un Valore economico del capitale aziendale a partire dal un patrimonio netto rivalutato, *Patrimonio netto*₂₀₂₂, di € 2.760.917,00,



$$W = Patrimonio\ netto_{2022} - R - D = € 2.453.877,00$$

Dove

R è la rettifica relativa all'aggiornamento del valore dell'avviamento;

D è la rettifica relativa all'aggiornamento del debito fiscale

Il nuovo valore **W** è aumentato rispetto a quello indicato nella Relazione provvisoria per effetto dell'eliminazione della Rettifica in diminuzione di cui alla lett. **M**), ovvero la rettifica relativa al montante della rendita (pag. 38 della Relazione Provvisoria), in accoglimento delle seppur brevi osservazioni del Ctp sull'elaborato peritale del CTU.

Alla luce di ciò si determina il valore della quota di partecipazione **Q**

$$Q = 50\% * W = € 1.226.938,50$$

IN RISPOSTA AL QUESITO N.1, ovvero il CTU «*valuti, sulla base dei criteri di stima che vorrà esplicitare, il corrente valore di mercato di ognuna delle partecipazioni societarie oggetto di pignoramento*», si determina il valore di mercato della partecipazione societaria oggetto di pignoramento in **€ 1.226.938,50** applicando il Metodo del patrimonio netto rettificato sulla base di tutta la documentazione depositata in atti e di quella disponibile presso pubblici registri.

IN RISPOSTA AL QUESITO N.2, ovvero il CTU «*dica, riguardo ciascuna di esse, se dall'atto costitutivo o da altre convenzioni sociali emergano ostacoli al libero trasferimento di queste, agli effetti dell'art. 1471 c.c.*», si dichiara che non ci sono ostacoli alla libera trasferibilità della quota di partecipazione agli effetti dell'art. 2471 c.c. ma solo un obbligo di preventiva comunicazione della proposta per l'eventuale esercizio del diritto di prelazione: né dallo statuto, né da altre convenzioni sociali risultano in vigore clausole di gradimento o di mero gradimento che possano ostacolare la libera trasferibilità

DOTT. CATTEDRI CLAUDIO
COMMERCIALISTA REVISORE UFF. DEI CONTI
VIA AMERIGO VESPUCCI N.9 SCALA C

80142 NAPOLI

MAIL STUDIOCATTEDRI@GMAIL.COM PEC CLAUDIO.CATTEDRI@ODCECNAPOLI.IT



Non avendo null'altro da aggiungere il sottoscritto dichiara concluse le operazioni peritali ringraziando l'Illustre Magistrato per l'alto incarico ricevuto.

Napoli, 25/06/2024

LO STIMATORE

Dott. Cattedri Claudio