



*Calogero Arnone*

*Dottore Commercialista*

*Revisore Contabile*

*Via B. Naselli 188*

*92021 Aragona (AG)*

*tel. 0922 1554204*

**CONSULENZA TECNICA PER LA STIMA DEL RAMO D'AZIENDA**

\*\*\*

**Procedura concorsuale di liquidazione coatta amministrativa**

**Coop. Papa Karol  
Villafrati (PA)**

**Via P. Nenni n. 1**

**Decreto Assessoriale  
n. 917 del 20/07/2022.**



## Indice



1.Premessa.....	pag. 3
1.1 Oggetto dell'incarico.....	pag. 3
1.2 Obiettivi della valutazione.....	pag. 3
2.L'impresa ed il settore .....	pag. 4
2.1.1 Informazioni generali sull'impresa.....	pag. 4
2.1.2 Profilo della società.....	pag. 4
2.1.3 Notizie sul ramo aziendale oggetto di valutazione.....	pag. 4
2.1.4 Attività svolta dal ramo aziendale.....	pag. 5
2.2 Struttura del mercato.....	pag. 5
2.2.1 Caratteristiche e dimensioni del mercato.....	pag. 5
2.2.2 Andamento storico e previsioni.....	pag. 6
2.2.3 Analisi della concorrenza.....	pag. 7
3.Documenti, dati e fonti utilizzate.....	pag. 7
4 Metodologia di rilevazione.....	pag. 7
4.1 Processo valutativo: scelta del metodo operativo.....	pag. 9
4.2 Determinazione del valore del patrimonio netto rettificato (K) .....	pag. 9
4.3 Determinazione del valore dell'avviamento (A) .....	pag. 24
5. Conclusioni .....	pag. 27





## 1. Premessa



### 1.1 Oggetto dell'incarico

Il sottoscritto Calogero Arnone, Dottore Commercialista, iscritto all'Ordine dei Dottori Commercialisti e dei revisori contabili di Agrigento al n. 786/A, ha ricevuto dal Commissario Liquidatore, Dott. Avv. Francesco Messina, l'incarico di procedere alla stima del valore del Ramo d'Azienda – Procedura concorsuale di liquidazione coatta amministrativa Società Cooperativa Sociale Papa Karol, via P. Nenni n.1 Villafrati (PA). Decreto Assessoriale n. 917 del 20/07/2022. (Allegato 1) [Nomina professionista valutazione ramo aziendale.pdf](#)

### 1.2 Obiettivi della valutazione.

La valutazione mira a determinare il valore del ramo aziendale per procedere alla vendita dei beni stimati. Ed in particolare, di tutti i beni, mobili e immobili, compresi corredi e arredi e avviamento aziendale. Si prevede la liquidazione di detti beni al fine dell'ottenimento di somme da destinare all'attivo per la distribuzione delle suddette ai creditori della Società in L.C.A.



## 2 L'impresa ed il settore

### 2.1 Informazioni generali sull'impresa

Dati Giuridici Società			
<b>Denominazione</b>	PAPA KAROL SOCIETA' COOPERATIVA SOCIALE		
<b>Stato</b>	In liquidazione coatta amministrativa		
	Decreto Assessoriale n. 917 del 20/07/2022		
<b>Sede legale</b>	VIA P. NENNI 1 – VILLAFRATI (PA)		
<b>Iscrizioni</b>	REA	Codice Fiscale	
	PA- 319329	06411020826	
<b>Amministrazione</b>	Ateco	<b>Commissario Liquidatore</b>	Legale Rappresentante: MESSINA FRANCESCO MSSFNC88C20G273F
	87.30.00		

#### 2.1.2 Profilo della Società

La Cooperativa Sociale Papa Karol è stata costituita il 14 aprile 2015, con gli amministratori Nunzia Maria Bivona e Vincenzo Conti.

In data, 20/07/2022, la società Coop. Sociale è stata dichiarata in scioglimento per atto dell'autorità amministrativa. Regione Sicilia Ass.to AA.PP. Numero: 917/10. S, nominando il Dott. Avv. Francesco Messina come Commissario Liquidatore. (Allegato 2) [06411020826-VISUORD-20260323.pdf](#)

#### 2.1.3 Notizie sul ramo aziendale oggetto di valutazione

<b>Comunità alloggio per anziani</b>	
<b>Sede</b>	Villafrati (PA) Via P. Nenni n.1

Dai documenti in atti, risulta che l'attività prevalente viene svolta nella sede legale dal 24.02.2016 e a far data dal 20.07.2022 la Coop. Sociale Papa Karol entra in stato di liquidazione coatta amministrativa.

Dalla consultazione delle dichiarazioni annuali della cooperativa, risultano le seguenti perdite:

€ 16.853,00 per il periodo d'imposta dal 01.01.2022 al 31.12.2022; € 25.248,00 per il periodo d'imposta dal 20.07.2022 al 31.12.2022; € 23.226,00 per il periodo d'imposta dal 01.01.2023 al 31.12.2023; € 32.509,00

per il periodo d'imposta dal 01.01.2024 al 31.12.2024. (dati riportati quadro RF 5 della dichiarazione SC che sono state prodotte dal commissario). (Allegato 3) [..l..l..l..Downloads\dichiarazioni SC.pdf](#)

#### 2.1.4 Attività svolta dal ramo aziendale

La Cooperativa Sociale Papa Karol, comunità alloggio per anziani, con sede in Via Pietro Nenni n.1, Villafrati (PA) inizia la sua attività il 24 febbraio 2016, dedicandosi all'assistenza e all'accoglienza degli anziani. Come descritto nell'oggetto sociale, il ramo aziendale da valutare opera secondo il principio di mutualità prevalente sancito dall'articolo 2512 del Codice civile.

In particolare, la cooperativa si occupa di servizi socioassistenziali e educativi, finalizzati a favorire l'integrazione degli ospiti all'interno del tessuto sociale. Tra le attività principali rientrano il sostegno quotidiano a persone anziane in situazione di fragilità, la gestione di centri di aggregazione per anziani, la promozione di percorsi di inclusione sociale e lavorativa, nonché l'accoglienza e la presa in carico di soggetti che necessitano di supporto. L'impegno della cooperativa si concentra quindi nell'offerta di servizi integrati, che rispondano sia ai bisogni assistenziali che a quelli relazionali e educativi degli anziani accolti nella struttura.

## 2.2 Struttura del mercato

### 2.2.1 Caratteristiche e dimensioni del mercato.

Il settore dei servizi residenziali continua ad aumentare in conseguenza dell'invecchiamento della popolazione. I dati Istat 2024 indicano che la gestione delle strutture comunità alloggio per anziani è principalmente affidata a enti privati, che rappresentano il 75% dei casi e includono un'importante presenza di organizzazioni non profit. È importante notare il rapporto fra posti letto per abitanti e le marcate differenze territoriali: nel Nord-Est ci sono 10,5 posti letto ogni 1.000 abitanti, mentre al Sud il dato scende a 3,4. Si contano circa 425.780 posti letto, corrispondenti a 7,2 ogni 1.000 residenti, con un aumento del 4,4% post pandemia. Le strutture accolgono circa 385.871 persone, registrando un incremento del 6% rispetto al 2023.

**Tavola 3 - Strutture residenziali socio-assistenziali e socio-sanitari, posti letto, ospiti per tipologia di utenza e regione presenti al 31 dicembre 2023.** (valori assoluti)

Regione	Strutture residenziali	Posti letto	Ospiti		
			Minori	Adulti	Anziani
Valle d'Aosta/Vallée d'Aoste	55	1.412	68	239	959
Liguria	520	16.896	846	3.526	10.738
Lombardia	1.633	86.547	2.504	13.186	66.411
Trentino-Alto Adige/Südtirol	608	14.682	754	3.133	9.510
<i>Bolzano-Bozen</i>	<i>220</i>	<i>6.464</i>	<i>225</i>	<i>1.256</i>	<i>4.290</i>
<i>Trento</i>	<i>388</i>	<i>8.218</i>	<i>529</i>	<i>1.877</i>	<i>5.220</i>
Veneto	931	47.471	1.016	5.918	36.092
Friuli-Venezia Giulia	343	14.307	598	1.519	10.681
Emilia-Romagna	1.947	44.908	2.342	6.433	31.702
Toscana	968	25.831	1.511	4.280	17.532
Umbria	299	6.451	357	1.792	3.664
Marche	441	12.306	517	2.518	8.107
Lazio	944	25.661	2.299	5.900	14.487
Abruzzo	143	5.834	131	1.134	3.484
Molise	62	1.673	22	169	1.173
Campania	437	10.707	805	3.193	5.240
Puglia	564	15.500	969	3.370	9.881
Basilicata	176	4.248	395	682	2.660
Calabria	306	7.488	463	1.696	4.294
<b>Sicilia</b>	<b>1.089</b>	<b>25.901</b>	<b>4.294</b>	<b>7.188</b>	<b>11.028</b>
Sardegna	305	7.858	658	1.252	5.080
<b>Nord Ovest</b>	<b>3.424</b>	<b>154.956</b>	<b>4.852</b>	<b>22.320</b>	<b>116.779</b>
<b>Nord Est</b>	<b>3.829</b>	<b>121.368</b>	<b>4.710</b>	<b>17.003</b>	<b>87.985</b>
<b>Centro</b>	<b>2.652</b>	<b>70.249</b>	<b>4.684</b>	<b>14.489</b>	<b>43.789</b>
<b>Sud</b>	<b>1.688</b>	<b>45.448</b>	<b>2.785</b>	<b>10.244</b>	<b>26.732</b>
<b>Isole</b>	<b>1.394</b>	<b>33.759</b>	<b>4.952</b>	<b>8.440</b>	<b>16.108</b>
<b>ITALIA</b>	<b>12.987</b>	<b>425.780</b>	<b>21.983</b>	<b>72.496</b>	<b>291.392</b>

Fonte: Istat

La tabella riportata confronta i principali dati tra le regioni italiane, evidenziando valori come il numero di strutture residenziali, posti letto e utenza. Si nota che le isole presentano valori decisamente inferiori rispetto alla media nazionale, ad eccezione di alcuni indicatori dove la differenza è meno marcata. I dati sono tratti da fonti ufficiali ISTAT e forniscono una panoramica sintetica sulle disparità territoriali.

### 2.2.2 Andamento storico e previsioni

In Italia, le strutture residenziali socio-assistenziali e socio-sanitarie (RSA) hanno seguito uno sviluppo storico che le ha trasformate da semplici istituti di degenza a centri specializzati per persone non autosufficienti. Questa evoluzione è stata accompagnata da un aumento dei posti letto, sebbene persistano notevoli differenze territoriali. L'offerta residenziale varia in base alle categorie di utenti: nelle regioni settentrionali dominano i servizi destinati agli anziani non autosufficienti (72% nel Nord-Ovest e 75% nel Nord-Est), mentre al Sud questa percentuale è circa la metà. Nel Mezzogiorno, invece, si registra una presenza maggiore di posti letto riservati ad anziani autosufficienti rispetto alle altre zone del Paese.

Si prevede una costante crescita della richiesta, visto l'aumento della percentuale della popolazione over 65, che rappresenta il 24,1% secondo i dati Istat.

### 2.2.3 Analisi della concorrenza

In Sicilia, il settore delle strutture residenziali dedicate agli anziani è fortemente caratterizzato dalla predominanza di enti privati. In particolare, circa il 94% delle strutture presenti sul territorio regionale sono di natura privata, evidenziando come le comunità alloggio costituiscano la tipologia prevalente rispetto ad altre forme di accoglienza. Nonostante il numero consistente di strutture, la Sicilia, come gran parte delle regioni meridionali, si confronta con un significativo divario nell'offerta rispetto al Nord Italia.

Il tasso di degenza risulta inferiore alla media nazionale. Nel dettaglio, si rilevano circa 9 anziani ospiti ogni 1.000 residenti ultrasessantacinquenni, mentre la media nazionale si attesta a 20 ospiti ogni 1.000 residenti della stessa fascia d'età. Questo dato mette in luce come, a fronte di una presenza numerica elevata di strutture, la capacità di accoglienza rimanga contenuta rispetto ad altre aree geografiche del Paese.

Per quanto riguarda i costi, il prezzo medio mensile per una casa di riposo privata in Sicilia si aggira intorno ai 1.450 euro. È importante sottolineare che questa cifra può variare sensibilmente in funzione della localizzazione della struttura e dei servizi aggiuntivi offerti agli ospiti. Le differenze di prezzo rispecchiano la diversificazione dell'offerta e la varietà dei servizi disponibili sul territorio regionale.

### 3. Documenti, dati e fonti utilizzate

Nell'esecuzione dell'incarico ci si è basati sui seguenti documenti:

- Visura camerale
- Dichiarazioni società capitali
- Registro beni ammortizzabili (Allegato 4) [StampeufficialiLibroCespiti.pdf](#)
- Studi economico-finanziari

### 4. Metodologia di rilevazione – premessa

La quantificazione del valore aziendale è condizionata da due scelte metodologiche di fondo:

1. l'identificazione della configurazione del valore economico da stimare;
2. la selezione del metodo valutativo operativo.

Il valore economico dell'azienda può assumere diverse configurazioni: come capitale economico, come valore strategico o potenziale del capitale, come valore di liquidazione, come valore intrinseco, come valore normale, come valore equo, ecc.

Tra tutti il valore economico configurato come capitale economico è quello che maggiormente si adatta alla valutazione da effettuare.

La valutazione del capitale economico di un'azienda si ispira a concetti, criteri e metodi ai quali si chiede di esprimere una misura dotata nel più alto grado possibile delle seguenti caratteristiche:

- Di razionalità, nel senso che essa deve derivare da un processo logico chiaro e convincente e come tale largamente condivisibile;
- Di dimostrabilità, nel senso che deve essere possibile attribuire ai fattori che entrano nella formula grandezze supportate da dati controllabili;
- Di neutralità, nel senso di escludere scelte meramente soggettive, arbitrarietà immotivate, decisioni non disinteressate e perciò influenzanti senza ragione i risultati delle stime.

Pertanto, il valore dell'azienda non può essere considerato come la semplice sommatoria del valore di singoli beni che la compongono; essa va considerata, invece, come un complesso dinamico, un insieme omogeneo e organizzato comprendente beni mobili, immobili e immateriali (come l'avviamento, i marchi d'impresa e diritti d'autore), rapporti di lavoro, contratti in essere (come appalti, forniture, locazione, leasing), debiti, crediti, ecc.

L'imprenditore e il management, con le proprie capacità razionali, metodologie, revisionali e gestionali, provvedono a coordinare ed omogeneizzare i singoli beni aziendali, indirizzando il tutto verso il conseguimento di adeguati livelli di redditività.

Compito dello scrivente è quindi quello di attribuire un valore economico al sistema organizzato e gestito dall'imprenditore e dal management.

Il secondo ordine di scelta concerne i metodi operativi di stima, ossia le formulazioni che consentono il calcolo effettivo del valore economico d'azienda.

La selezione del metodo o dei metodi operativi è influenzata da molteplici fattori, ma deve in ogni caso tenere conto delle fondamentali determinanti del valore aziendale:

1. risultabilità della gestione futura;
2. rischiosità aziendale;
3. consistenza patrimoniale o integrità economica e monetaria del capitale impiegato.

Queste determinanti non presentano la stessa difficoltà di stima e possono essere contemplate in misura diversa nei vari metodi operativi disponibili; ciò non significa che esistono metodi ottimali ma occorre tenere conto delle informazioni disponibili sull'impresa e sul mercato di riferimento, della difficoltà tecnica di applicazione dei metodi più comprensivi e sofisticati.

I metodi operativi più consolidati e diffusi in dottrina e nella prassi sono i seguenti:

1. metodi di mercato;
2. metodi comparativi o delle transazioni comparabili;
3. metodo del break up e simili;
4. metodi reddituali;

5. metodi finanziari;
6. metodi patrimoniali;
7. metodo del valore medio;
8. metodo della stima separata dell'avviamento;
9. metodo della rivalutazione controllata dei cespiti;
10. metodo patrimoniale dinamico;
11. metodo della creazione di valore aggiunto al costo del capitale investito.

#### 4.1 Processo valutativo: scelta del metodo operativo

La scelta del metodo operativo è influenzata fortemente dalla limitatezza dei documenti messi a disposizione;

Pertanto la scelta del metodo ricade sul metodo misto patrimoniale – reddituale che rappresenta una soluzione soddisfacente nella ricerca dell'equilibrio tra le esigenze di obiettività e verificabilità (proprie della componente patrimoniale) e quelle di razionalità espresse dall'apprezzamento delle attese di flussi reddituali e dei relativi rischi.

Il valore economico (W) attribuito all'azienda sulla base di questo metodo si ottiene sommando al patrimonio netto rettificato (K) il valore dell'avviamento (A).

$$W = K + A$$

#### 4.2 Determinazione del valore del patrimonio netto rettificato (K)

Il patrimonio netto rettificato (K) si determina tenendo conto dei valori stimati dei beni strumentali inventariati nella sede di Villafrati, secondo il loro valore d'uso (i beni sono stati considerati singolarmente stimandone il valore complessivo nel caso di prosecuzione dell'attività).

Si elencano di seguito i beni rinvenuti con la relativa stima:

##### Categoria: Spese di costit. Società, mod. statuto

Descrizione	Costo Storico	Valore attuale unitario	Valore attuale
Atto Costitutivo di Coop. Sociale	€ 1.333,03	€ 1.333,03	€ 1.333,03

##### Categoria: Software

Descrizione	Costo Storico	Valore attuale unitario	Valore attuale
Software di fatturazione Simply	€ 119,90	€ 119,90	€ 35,97

Il totale stimato è di € 35,97

Categoria: Opere e migliorie su beni di terzi

Descrizione	Costo Storico	Valore attuale unitario	Valore attuale
Bocciardato Satin Bianco	€ 285,00	€ 285,00	€ 85,50
Battiscopa	€ 196,72	€ 196,72	€ 59,02
Materiale edile	€ 7.381,42	€ 7.381,42	€ 2.214,43
Sanitari per bagno 	€ 1.221,31	€ 1.221,31	€ 366,40

Descrizione	Costo Storico	Valore attuale unitario	Quantità	Valore attuale
<b>Fornitura e collocazione di porte</b> 	€ 2.490,00	€ 177,85	14	€ 1.245,00
<b>Materiale elettrico</b> 	€ 327,03	€ 327,03	1	€ 163,52
<b>Materiale Termoidraulico</b> 	€ 1.772,56	€ 1.772,56	1	€ 886,28
<b>Placche Plana 3m Bianco</b> 	€ 47,86	€ 1,19	40	€ 23,93
<b>Placche Plana 3m alluminio</b> 	€ 228,70	€ 2,54	90	€ 114,35

<b>Maniglie C/ROS</b>	€ 172,20	€ 12,3	14	€ 86,10
<b>Costruzione fabbricato adibito ad alloggio</b>	€ 18.196,72	€ 18.196,72	1	€ 12.737,70
<b>Lavello, semicolonna, intarsio rovere</b>	€ 155,74	€ 155,74	1	€ 77,87
<b>Saracinesca e vetrata in alluminio</b> 	€ 5.700,00	€ 5.700,00	1	€ 3.990
<b>Materiale edile e sanitari bagno</b> 	€ 1.950,85	€ 1.950,85	1	€ 975,43

Il totale stimato è di € 23.025,53

**Categoria: Impianti**

Descrizione	Costo Storico	Valore attuale unitario	Quantità	Valore attuale
<b>Realizzazione impianto elettrico</b>	€ 5000,00	€ 5000,00	1	€ 2500,00
<b>Elementi interasse e cronotermostato</b>	€ 800,00	€ 800,00	1	€ 400,00

<b>Caldiaia Ariston c/bollitore metano</b> 	€ 1.073,76	€ 1.073,76	1	€ 322,13
---	------------	------------	---	----------

Il totale stimato è di € 3222,13

**Categoria: attrezzature commerciali**

Descrizione	Costo Storico	Valore attuale unitario	Quantità	Valore attuale
<b>Bosch Lvs SM46NX00E CL.A++</b> 	€ 433,61	€ 433,61	1	€ 216,81




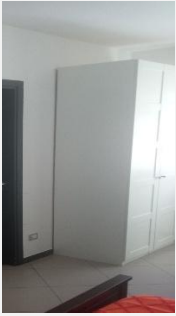
Il totale stimato è di € 216,81

**Categoria: Mobili, arredi e dotazioni d'ufficio**

Descrizione	Costo Storico	Valore attuale unitario	Quantità	Valore attuale
<b>Plafoniera Led 9 Watt</b>	€ 40,90	€ 40,90	1	€ 12,27
<b>Plafoniera tonda 60 Watt</b>	€ 2,05	€ 2,05	2	€ 0,61
<b>Basic Spiral3 grigio 50Watt</b>	€11,39	€ 11,39	1	€ 3,42

<p><b>Sedie bianche</b></p> 	€ 282,66	€ 18,84	15	€ 84,80
<p><b>Composizione cucina in nobilitato</b></p> 	€ 1.229,51	€ 1.229,51	1	€ 368,85
<p><b>Pannelli led rotondi</b></p>	€ 28,04	€ 14,02	2	€ 8,41
<p><b>Plafoniera da tetto grande</b></p> 	€ 60,30	€ 12,06	5	€ 18,09
<p><b>Faretto inc tondo 6W</b></p> 	€ 11,56	€ 5,78	2	€ 3,47
<p><b>Tavolino 90x50 vetro</b></p> 	€ 45,07	€ 45,07	1	€ 13,52

<p><b>Divano 2 posti bianco</b></p> 	<p>€ 212,29</p>	<p>€ 212,29</p>	<p>1</p>	<p>€ 63,69</p>
<p><b>Poltrone Ransta Naturale</b></p> 	<p>€ 98,34</p>	<p>€ 49,17</p>	<p>2</p>	<p>€ 29,50</p>
<p><b>Libreria 80x28x202 bianco</b></p> 	<p>€ 36,84</p>	<p>€ 36,84</p>	<p>1</p>	<p>€ 11,05</p>
<p><b>Cassettiera 35x75 marrone-nero</b></p>	<p>€ 36,87</p>	<p>€ 36,87</p>	<p>1</p>	<p>€ 11,06</p>
<p><b>Libreria Bianca 157x88</b></p>	<p>€ 204,09</p>	<p>€ 204,09</p>	<p>1</p>	<p>€ 61,23</p>
<p><b>Carrello 98x57 inox</b></p> 	<p>€ 130,32</p>	<p>€ 130,32</p>	<p>1</p>	<p>€ 39,10</p>

<p><b>Tavoli bianchi 75x75 più base</b></p> 	<p>€ 114,72</p>	<p>€ 28,68</p>	<p>4</p>	<p>€ 34,42</p>
<p><b>Cassettiera 41x48 marrone-nero</b></p> 	<p>€258,12</p>	<p>€ 28,68</p>	<p>9</p>	<p>€ 77,44</p>
<p><b>Struttura letto 90x200 marrone nero</b></p> 	<p>€ 1.172,95</p>	<p>€130,33</p>	<p>9</p>	<p>€ 351,89</p>
<p><b>Guardaroba bianco +ante +accessori</b></p> 	<p>€ 945,89</p>	<p>€ 105,10</p>	<p>9</p>	<p>€ 283,77</p>
<p><b>Cassettiera 50x58 bianco + 9 ripiani</b></p>	<p>€ 287,70</p>	<p>€ 15,98</p>	<p>18</p>	<p>€ 86,31</p>
<p><b>Appendino 50 bianco</b></p>	<p>€ 18,44</p>	<p>€ 2,05</p>	<p>9</p>	<p>€ 5,53</p>

<p><b>Dipinto Canvass Glitter</b> <b>“la notte stellata”</b></p> 	<p>€ 65,53</p>	<p>€ 65,53</p>	<p><b>1</b></p>	<p>€ 19,66</p>
<p><b>Dipinto su tela fiori misti</b> <b>60x120</b></p> 	<p>€ 57,30</p>	<p>€ 57,30</p>	<p><b>1</b></p>	<p>€ 17,19</p>
<p><b>Dipinto su tela vespa</b> <b>color 60x60</b></p> 	<p>€36,80</p>	<p>€36,80</p>	<p><b>1</b></p>	<p>€ 11,04</p>
<p><b>Dipinto su tela astratto</b> <b>30x30</b></p>	<p>€11,74</p>	<p>€11,74</p>	<p><b>1</b></p>	<p>€ 3,52</p>
<p><b>Dipinto su tela colors</b> <b>30x30</b></p>	<p>€14,67</p>	<p>€14,67</p>	<p><b>1</b></p>	<p>€ 4,40</p>
<p><b>Dipinto su tela floreale</b> <b>30x30</b></p> 	<p>€14,67</p>	<p>€14,67</p>	<p><b>1</b></p>	<p>€ 4,40</p>

<p><b>Scaffale 100x40 kit spes SP5/10 h20</b></p> 	<p>€62,30</p>	<p>€31,15</p>	<p>2</p>	<p>€ 18,69</p>
<p><b>Porta in alluminio a due ante scorrevoli</b></p> 	<p>€ 819,67</p>	<p>€ 819,67</p>	<p>1</p>	<p>€ 409,84</p>
<p><b>Cassettiera 4 cassetti</b></p> 	<p>€ 13,93</p>	<p>€ 13,93</p>	<p>1</p>	<p>€ 6,97</p>
<p><b>Mobiletto con 3 cubi e 3 cassetti</b></p> 	<p>€ 57,36</p>	<p>€ 57,36</p>	<p>1</p>	<p>€ 28,68</p>

Il totale stimato è di € 2092,82

**Categoria: Macchine d'ufficio elettroniche**

Descrizione	Costo Storico	Valore attuale unitario	Quantità	Valore attuale
<b>Lexm Lasmono MB2236i 3/1 B/N A4</b> 	€ 250,39	€ 250,39	1	€125,20

**Categoria: Attrezzatura varia e minuta**

Descrizione	Costo Storico	Valore attuale unitario	Quantità	Valore attuale
<b>Attrezzi vari da cucina</b>	€ 674,56	€ 674,56	1	€202,37
<b>Skurar candelieri undici bianco</b>	€ 1,63	€ 1,63	1	€0,49
<b>Bagis gruccia bamb colori vari</b>	€ 2,46	€ 1,23	2	€0,74
<b>Godis Bicch 23CL vetro trasparente</b>	€ 7,35	€2,45	3	€2,21
<b>Frakta borsa gr 71 blu</b>	€0,50	€0,50	1	€0,15
<b>Dokument nn cestino carta argento</b>	€ 4,91	€ 4,91	1	€1,47
<b>Drops corn 7 foto nero</b>	€ 5,73	€ 5,73	1	€1,72

Ikea 365+ cont 34x25x12 bianco/rosso	€ 4,10	€ 4,10	1	€1,23
--	--------	--------	---	-------

Il totale stimato è di € 210,38

Categoria: beni amm. Inferiore a €516,46

Descrizione	Costo Storico	Valore attuale unitario	Quantità	Valore attuale
<b>Lavatrice hotpoint</b> <b>1200g 9kg</b> 	€ 410,52	€ 410,52	1	€123,16
<b>Portariviste color</b> <b>argento</b>	€8,18	€8,18	1	€ 2,45
<b>Base a doghe 90x200</b>	€435,24	€48,36	9	€130,57
<b>Materasso rigido</b> <b>grigio scuro</b>	€1.105,81	€122,87	9	€331,74
<b>Ventilconvettore</b> 	€475,40	€237,70	2	€142,62
<b>Kit montaggio</b>	€118,04	€14,75	8	€35,41
<b>Specchio basculante</b> <b>vetro</b>	€111,48	€111,48	1	€33,44

<b>Specchi super led</b> <b>50x70 cm</b> 	€44,01	€14,67	3	€13,20
<b>Specchio super led</b> <b>più due supporti</b>	€38,44	€38,44	1	€11,53
<b>Maniglie da muro</b> <b>zigrinata</b>	€36,88	€12,29	3	€11,06
<b>TV thomson led più</b> <b>support</b> 	€223,36	€223,36	1	€67,00
<b>Divano mod messi</b>	€450,00	€225,00	2	€135,00
<b>Estintori a polvere</b> <b>6kg</b> 	€105,00	€35,00	3	€31,50
<b>Estintore 2kg</b>	€60,00	€60,00	1	€18
<b>Copriletti ring 1 posto</b>	€26,56	€8,85	3	€7,97
<b>Sponde universali a</b> <b>baionetta</b>	€163,94	€163,94	1	€49,18
<b>Carrello da pulizia</b>	€149,98	€149,98	1	€45,00

<b>Padella 24 cm</b>	€8,19	€8,19	1	€2,46
<b>Padella 30 cm</b>	€12,28	€12,28	1	€3,69
<b>Porta soffietto maya bianco 83x214</b> 	€39,26	€39,26	1	€11,78
<b>Aspiratore elocoid</b>	€44,25	€14,75	3	€13,28
<b>Transforming 2A 4M</b>	€110,57	€110,57	1	€33,17
<b>Arm. Spaceo modul xl slim 1A+3R</b>	€57,31	€57,31	1	€17,19
<b>Porte per interno colore noce</b> 	€900,00	€225,00	4	€450,00
<b>Kit piantana con dispenser autom.</b> 	€290,00	€145,00	2	€145,00

<b>Contenitore space L 47LT</b>	€7,37	€7,37	1	€2,21
<b>Pulitore a vapore enkho</b>	€18,83	€18,83	1	€5,65
<b>Bidone aspiraliquidi e solidi enkho</b>	€40,98	€40,98	1	€12,30
<b>Pic termometro infrar radi</b>	€60,86	€60,86	1	€18,26
<b>Materasso matrimoniale con pompa EL</b>	€40,98	€40,98	1	€12,30
<b>Set cacciavite 105 pezzi</b>	€10,65	€10,65	1	€3,20
<b>Set tavolo e quattro sedie</b>	€147,51	€147,51	1	€44,25
<b>Ombrellone alluminio e poliester</b>	€24,58	€24,58	1	€7,37
<b>Ventilatore a torre</b>	€18,84	€18,84	1	€5,65
<b>Scopa elettrica</b> 	€73,75	€73,75	1	€22,13

Il totale stimato è di € 1998,72

**Categoria: beni amm. Inferiore a €516,46 ded. 50%**

<b>Galaxy A12 128GB black exynos</b>	€154,67	€154,67	1	€77,34
--	---------	---------	---	--------

<b>Xiaomi red 10</b>				
<b>4+128/gy xia redmi</b>	€154,66	€154,66	<b>1</b>	€77,33

Il totale stimato è di € 154,67

<b>Totale valori di stima per categoria prodotti</b>	
<b>Descrizione</b>	<b>Stima in uso €</b>
<i>Spese di costit. Società, mod. statuto</i>	<b>1333,03</b>
<i>Software</i>	<b>35,97</b>
<i>Opere e migliorie su beni di terzi</i>	<b>23.025,53</b>
<i>Impianti</i>	<b>3222,13</b>
<i>Attrezzature commerciali</i>	<b>216,81</b>
<i>Mobili, arredi e dotazioni d'ufficio</i>	<b>2092,82</b>
<i>Macchine d'ufficio elettroniche</i>	<b>125,20</b>
<i>Attrezzatura varia e minuta</i>	<b>210,38</b>
<i>Beni amm. Inferiore a €516,46</i>	<b>1998,72</b>
<i>Beni amm. Inferiore a €516,46 ded. 50%</i>	<b>154,67</b>
<b>Totale</b>	<b>32.415,26</b>

Sul registro dei beni ammortizzabili consultato è presente la categoria: autovetture, che riporta **Fiat Freemont 2.0 4x4 170 ER204BR** non oggetto di valutazione in quanto stimato in separata sede come da nomina inviata al Dott. Arch. Giuseppe Filippazzo in data 23/08/2023.

Non vi sono altri elementi patrimoniali da valutare.

Pertanto, il valore del patrimonio netto rettificato (K) ammonta ad € 32.415,26;

#### **4.3 Determinazione del valore dell'avviamento (A)**

L'avviamento o Goodwill corrisponde a un insieme di qualità positive, grazie alle quali un'azienda già operante può godere di una situazione privilegiata, e quindi di un maggiore reddito rispetto a un'azienda di nuova costituzione.

L'avviamento è considerato pertanto un elemento autonomo ed intangibile del complesso aziendale. L'avviamento è valutato calcolando il valore attuale del maggiore reddito (sovrareddito) che l'impresa è in grado di produrre rispetto al rendimento medio del settore in cui opera, determinato tenendo conto delle condizioni d'ambiente e di mercato.

Al fine di stimare il sovrareddito vanno quantificati:

il reddito medio prospettico dell'azienda (R);

il patrimonio netto rettificato (K);

il tasso medio di rendimento del settore nel quale l'azienda opera (i).

il tasso di attualizzazione del sovrareddito (S).

Il ragionamento logico è il seguente: se si suppone di investire un capitale pari al patrimonio netto rettificato (K) al tasso medio di rendimento del settore (i), il reddito che si ottiene in via "normale" è pari al prodotto  $K \times i$ .

La differenza tra reddito medio prospettico (R) e il reddito medio del settore ( $K \times i$ ) indica la misura del sovrareddito.

Dopo aver stimato il sovrareddito è necessario individuare l'orizzonte temporale per il quale è fondato ritenere che l'azienda sia in grado di produrre quel sovrareddito (solitamente un periodo limitato di anni n).

La formula teorica del metodo è la seguente:

$$A = (R - K \times i) \times n$$

Si determinano pertanto i vari elementi:

1. il reddito medio prospettico dell'azienda (R):

In primo luogo, si considera il reddito medio rettificato, pari a 11.000 €, che rappresenta la capacità reddituale futura dell'impresa. Tale valore deriva dalla rettifica del reddito d'esercizio. Questo valore rappresenta una misura attendibile della capacità reddituale futura dell'impresa. Successivamente, si calcola il reddito normale applicando il **tasso di rendimento (i)** al capitale investito (K):

$$R_n = K \times i = 32.415,26 \times 5\% = 1.620,76 \text{ €}$$

Il reddito normale rappresenta la remunerazione attesa in condizioni ordinarie di mercato.

2. il patrimonio netto rettificato (K): per come determinato sopra è pari ad € 32.415,26;

3. il tasso medio di rendimento del settore nel quale l'azienda opera (i): si stima tale tasso pari al 5% (scelto tra un range da 5% al 8%) desunto in base al settore di appartenenza (comunità alloggio per anziani);

4. il tasso di attualizzazione del sovrareddito (S):

Si procede poi al calcolo del sovrareddito (S), dato dalla differenza tra il reddito medio rettificato e il reddito normale:

$$S = R - R_n$$

$$S = 11.000 - 1.620,76 = 9.379,24\text{€}$$

Il sovrareddito misura l'eccedenza di reddito rispetto alla normalità.

5. la durata per l'attualizzazione del sovrareddito (n): si stima la durata del sovrareddito pari a 5 anni.

Avendo a disposizione tutti i dati necessari si evidenziano i calcoli analiticamente effettuati:

A= (R - K x i) x n	
A	46.896,20
R	11.000
K	32.415,26
i	5%
n	5

(	R	-	K x i'	) *	n	
A=	(	11.000	-	1.620,75	) *	5
<b>A=</b>	<b>46.896,20</b>					

W=	K	+	A
W=	32.415,26	+	46.896,20
<b>W =</b>	<b>79.311,46</b>		



Il valore dell'avviamento si stima in € 79.311,46;



Il valore economico (W) attribuito all'azienda si ottiene sommando al patrimonio netto rettificato (K)

il valore dell'avviamento (A)



$$W = K + A$$

$$W = 32.415 + 46.896,20$$



$$W = 79.311,46 \text{ €}$$



### Conclusioni

Il valore economico del ramo di azienda Cooperativa Sociale Papa Karol con sede legale via P. Nenni n.1 – Villafrati (PA), è stimato in € 79.311,46, dato dalla somma del capitale investito e dell'avviamento determinato con il metodo dei sovraredditi.

\*\*\*



Ritenuto con ciò di aver espletato l'incarico conferito il sottoscritto consulente tecnico, disponibile per ogni ulteriore accertamento ritenuto utile ai fini di giustizia, deposita la presente Relazione di Consulenza Tecnica, che si compone di n. 27 pagine dattiloscritte e n. 4 allegati.



Agrigento lì, 01.04.2026



Il Consulente Tecnico  
Dott. Calogero Arnone

