

Repertorio n. 248128

VERBALE DI ASSEVERAZIONE DI PERIZIA

Repubblica Italiana

L'anno duemilaquattordici il giorno uno del mese di agosto

Roma e nel mio studio.

1° agosto 2014

Innanzi a me dott. PAOLO FARINARO, notaio in Roma con studio
in Via G.B. Morgagni n. 35, iscritto al ruolo dei distretti
notarili riuniti di Roma, Velletri e Civitavecchia,

E' PRESENTE

- [redacted] nato a [redacted] con
domicilio in [redacted], codice fi-
scale [redacted]

Dell'identità personale del costituito io notaio sono certo.

Il comparente mi ha presentato la relazione peritale, composta
di n. 51 (cinquantuno) pagine, che al presente atto si allega
sotto la lettera "A", relativa alla stima del valore di
mercato delle quote possedute da [redacted] in Carom Im-
mobiliare S.r.l. e Hasser Immobiliare s.r.l. nonché dei
crediti per finanziamento soci vantati dalla [redacted]
verso le stesse, chiedendo di asseverarla con giuramento.

Aderendo alla richiesta, ammonisco ai sensi di legge il
comparente, il quale presta quindi il giuramento di rito,
ripetendo la formula: "consapevole delle responsabilità penali
cui sarei soggetto in caso di dichiarazioni mendaci, dichiaro



Addegitto "A"
Rep. 243128

Luglio 2014

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Relazione

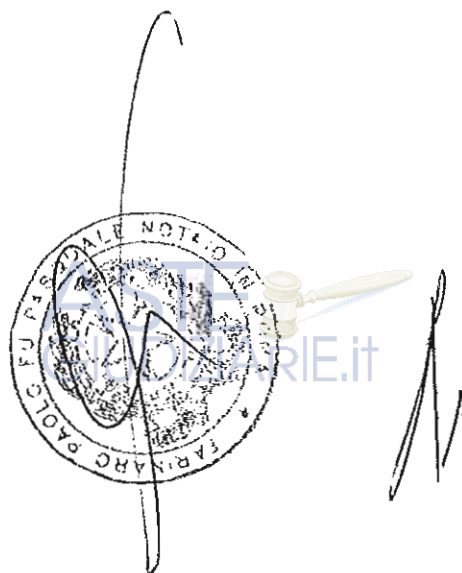
ex art. 160, comma 2, l.f.

nella Domanda di

CONCORDATO PREVENTIVO

della

[REDACTED]



ASTE
GIUDIZIARIE.it

PROF. SALVATORE FERRI

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

INDICE

1. Premessa	4
2. Le previsioni normative	6
3. Le informazioni e di documenti utilizzati	9
4. Ipotesi, limiti e modalità di svolgimento dell'incarico	11
5. Il valore contabile dei beni della Carom Immobiliare al 31.03.2014	13
6. Il valore contabile dei beni della Hasser Immobiliare al 31.03.2014	13
7. Le metodologie di valutazione correntemente utilizzate nella prassi professionale	15
7.1. I metodi patrimoniali	17
7.2. I metodi reddituali	18
7.3. I metodi finanziari	18
7.4. I metodi di mercato	19
7.5. I metodi misti patrimoniali-reddituali	20
8. Le metodologia di valutazione utilizzata	22
9. Il valore economico della Carom Immobiliare S.r.l.	23
9.1. Le rimanenze immobiliari	23
9.2. Crediti verso clienti	25
9.3. Crediti tributari	25
9.4. Risconti attivi	25
9.5. Disponibilità liquide	26
9.6. Debiti verso banche	26
9.7. Debiti verso █████ per finanziamenti	26
9.8. Debiti per acconti	26
9.9. Debiti verso fornitori	26
9.10. Debiti tributari e previdenziali	27
9.11. Altri debiti	27
10. Il valore economico della Hasser Immobiliare S.r.l.	29
10.1. Le rimanenze immobiliari	29
10.2. Rimanenze merci e prodotti	31
10.3. Crediti	31

10.4. Disponibilità liquide	31
10.5. Debiti per finanziamenti infruttiferi	31
10.6. Debiti tributari e previdenziali	32
10.7. Altri debiti	32
11. I debiti garantiti dalle quote Hasser Immobiliare S.r.l. e Carom Immobiliare S.r.l.	34
12. Conclusioni	36
Giuramento	38
Allegati	40

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



A handwritten signature is located at the bottom right of the page.

1. Premessa

Il sottoscritto Prof. Salvatore Ferri, Associato di Economia Aziendale presso l'Università di Napoli "Parthenope", iscritto all'Albo dei Dottori Commercialisti di Roma, Rieti, Civitavecchia e Velletri al n. AA007641, ed iscritto nel Registro dei Revisori Contabili, con D.M. pubblicato sulla G.U. del 28/05/2002, supplemento n. 47 IV serie speciale, al n° 12558 del registro, residente in [REDACTED] è stato incaricato dalla [REDACTED] (nel seguito anche [REDACTED], o "Debitore") di redigere la relazione di cui all'art. 160, comma 2, l.f. (nel seguito anche "Relazione") nell'ambito della proposta per l'ammissione alla procedura di Concordato preventivo (nel seguito anche "Domanda" o "Proposta") formulata dalla Società.

La presente perizia ha pertanto la finalità di stimare il valore di mercato dei beni o diritti su cui sussiste la causa di prelazione, ai sensi dell'art. 160, secondo comma della Legge Fallimentare.

In particolare, la proposta prevede il pagamento non integrale dei creditori muniti di pegno sulle quote che [REDACTED] possiede in Carom Immobiliare S.r.l. e Hasser Immobiliare S.r.l. Il pegno, sulla base dei rapporti contrattuali esistenti, è esteso anche agli "utili maturandi" e a "ogni altro diritto" inerente la partecipazione. I legali della Società hanno confermato per iscritto che l'espressione "ogni altro diritto" include anche i diritti di credito per finanziamenti soci vantati dalla [REDACTED] nei confronti delle partecipate le cui quote sono costituite in pegno.

La presente relazione, pertanto, ha ad oggetto la stima del valore di mercato delle quote possedute da [REDACTED] in Carom Immobiliare S.r.l. e Hasser Immobiliare S.r.l., nonché dei crediti per finanziamenti soci vantati dalla [REDACTED] verso le stesse.

La data di riferimento della situazione contabile assunta a base della valutazione è il 31 marzo 2014, situazione contabile presa a riferimento per il Piano concordatario della Società in quanto verrà presentata domanda per l'ammissione alla procedura di concordato preventivo, ai sensi dell'art. 161, terzo comma della Legge Fallimentare.

Il sottoscritto dichiara preliminarmente di essere nelle condizioni soggettive prescritte per il professionista dall'art. 160, comma 2, l.f. ed in particolare attesta che:

- non sussistono in relazione alla sua persona condizioni di incompatibilità per l'espletamento dell'incarico;
- non si trova in situazioni di conflitto di interesse nei confronti dell'impresa debitrice, dei suoi soci, dei creditori in genere e degli altri soggetti comunque interessati all'esito della procedura;
- non ha mai ricevuto, né sta attualmente espletando alcun incarico professionale, da e per società controllate o collegate dal/al Debitore, né da persone fisiche cui tali società fanno riferimento.

2. Le previsioni normative

Il D.lgs. 169/2007, correttivo ed integrativo del D.lgs. 5/2006 di riforma organica della disciplina delle procedure concorsuali, ha introdotto il secondo comma dell'art. 160 L.F. il quale prevede, nella presentazione della domanda di concordato preventivo, la possibilità di soddisfare parzialmente i creditori garantiti da privilegio, pegno o ipoteca, in caso di incapacienza dei beni sui quali sussiste la causa di prelazione. La disposizione è volta ad escludere, in favore dei crediti assistiti da cause di prelazione, un trattamento migliore di quello ottenibile a seguito dell'esecuzione forzata, così determinando il definitivo superamento dell'orientamento interpretativo che imponeva nel concordato preventivo il pagamento integrale di tutti i crediti privilegiati, ancorché essi non trovassero concretamente capienza nel valore dei beni gravati dalla prelazione o, addirittura, tali beni non esistessero più nel patrimonio del debitore. Tuttavia affinché la soddisfazione parziale del creditore prelatizio sia possibile deve realizzarsi una condizione: la soddisfazione stessa non deve risultare inferiore a quella ritraibile dal ricavato del bene, sul quale insiste la prelazione, in ipotesi di liquidazione. A tale proposito viene in soccorso, come nel caso della presente, la relazione giurata del professionista, designato dal debitore, la quale serve per l'appunto a stimare il valore di mercato attribuibile ai beni oggetto della prelazione, nell'ipotesi (alternativa al concordato) di liquidazione, riferito all'epoca di presunto realizzo dello stesso. Il professionista è, pertanto, tenuto a stabilire indirettamente la misura minima della percentuale di soddisfazione che potrà essere offerta ai creditori prelatizi con il concordato. L'obiettivo della relazione è riuscire a stimare il valore di mercato/ricavato in caso di liquidazione. Bisogna dunque identificare il concetto di "valore di mercato/ricavato in caso di liquidazione". Sul punto si è espressa la dottrina chiarendo che l'alternativa liquidatoria, alla quale fa riferimento al norma (nel cui ambito occorre stimare il valore di mercato) da valutare al fine di poter stabilire la convenienza o meno del concordato è, di tutta evidenza, la liquidazione fallimentare, la quale rappresenta l'unica alternativa al concordato, alla quale i creditori dell'imprenditore in stato di crisi possono ragionevolmente pensare. Ne consegue che il valore che il perito, nominato ai sensi dell'art. 160 è chiamato a stimare non sia altro che il valore/ricavato del bene in

caso di liquidazione fallimentare. Inoltre, è anche pacifica l'interpretazione secondo la quale, quando il legislatore fa riferimento, nell'articolo in commento, al "mercato", si voglia riferire alla popolazione di tutti i potenziali acquirenti interessati a rilevare beni nell'ambito delle procedure fallimentari.

Altra questione è legata alla tipologia di valore da assumere: valore di mercato (nell'accezione già precisata) o ricavato, ovvero, valore di mercato al netto, in tal secondo caso, delle spese inerenti il realizzo del bene oggetto di stima. Deve propendersi per la seconda soluzione la quale rappresenta senz'altro l'effettivo valore che verrà messo a disposizione del creditore prelatizio.

In altre parole, dunque, tale "valore di mercato" non è quello "commerciale" del bene bensì quello concretamente determinato con riferimento allo scenario dell'impresa in liquidazione, di per sé inferiore.

In termini generali, il "valore di mercato" dei beni può essere identificato con il loro fair value, da intendersi come "il corrispettivo al quale un'attività potrebbe essere scambiata, in una libera transazione tra parti consapevoli e disponibili" (IFRS 1, App. A).

Nel contesto specifico della stima, tuttavia, il "valore di mercato" è il corrispettivo che può essere realizzato con la liquidazione dei beni e diritti, in una procedura trasparente di vendita, o comunque di realizzo, da parte di una procedura concorsuale.

Pertanto, il valore di mercato coincide con il valore corrente di realizzo dei beni o diritti, in ipotesi di liquidazione degli stessi.

Nel caso, come quello oggetto della presente relazione, in cui il bene su cui sussiste la causa di prelazione è una partecipazione societaria, si rende necessaria la stima dei beni e diritti che compongono il patrimonio della società, ivi compreso l'eventuale complesso aziendale posseduto dalla società, che può essere venduto unitariamente. La stima del valore del complesso aziendale è basata sul suo valore economico. Per valore economico si intende quel valore generale che può essere negoziato per il complesso aziendale tra un compratore e un venditore in assoluta libertà di agire ed in possesso di un ragionevole grado di conoscenza delle condizioni di mercato e dei fatti rilevanti



A handwritten signature in black ink.

connessi all'oggetto della negoziazione. Il valore rappresenta quindi un'opinione, sostanzialmente razionale e dimostrabile, connessa all'interpretazione professionale di una realtà complessa e della sua evoluzione prospettica.

Il valore economico del complesso aziendale esprime quindi il valore realizzabile da esso nell'ipotesi di "continuità aziendale", tramite la gestione diretta o, alternativamente, la cessione del ramo d'azienda.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



3. Le informazioni e di documenti utilizzati



Ai fini della presente relazione sono stati acquisiti i seguenti documenti:

- Situazione patrimoniale ed economica della Carom Immobiliare S.r.l. al 31.03.2014 siglata dagli amministratori, insieme alla attestazione che non vi siano ulteriori passività non esposte nella stessa (all. 1);
- Situazione patrimoniale ed economica della Hasser Immobiliare S.r.l. al 31.03.2014, siglata dagli amministratori, insieme alla attestazione che non vi siano ulteriori passività non esposte nella stessa (all. 2);
- Relazione di stima del Geom. Carlo Spilabotte del 18 aprile 2013 sul valore di mercato dei beni della Hasser Immobiliare S.r.l. (all. 3);
- Relazione di stima del Geom. Carlo Spilabotte del 18 aprile 2013 sul valore di mercato dei beni della Carom Immobiliare S.r.l. (all. 4);
- Relazione di stima del Geom. Carlo Spilabotte del 19 giugno 2014 sul valore di mercato dei beni della Carom Immobiliare S.r.l. e Hasser Immobiliare S.r.l. (all. 5);
- Estratto conto della banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A., intestato alla società [REDACTED] alla data del 31/10/2013, conto n. [REDACTED];
- Estratto conto della banca Unicredit S.p.A., intestato alla società [REDACTED] alla data del 31.12.2010, conto n. [REDACTED] (all. 5);
- Estratto conto della banca Unicredit S.p.A., intestato alla società [REDACTED], alla data del 31.12.2010, conto n. [REDACTED];
- Estratto conto della banca Unicredit S.p.A., intestato alla società [REDACTED], alla data del 31.12.2010, conto n. [REDACTED];
- Estratto conto della banca Unicredit S.p.A., intestato alla società [REDACTED], alla data del 31.12.2011, conto n. [REDACTED];
- Estratto conto della banca Unicredit S.p.A., intestato alla società [REDACTED], alla data del 31.12.2012, conto n. [REDACTED];



-
- Accordo di convenzionamento tra [redacted] (ora [redacted]) e gli istituti di credito Banca di Roma, Intesa BCI; Banca Antonveneta e Banca Monte dei Paschi di Siena entrato in vigore il 14.06.2002 (all. 6).

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



A handwritten signature in black ink, consisting of several loops and a final flourish.

4. Ipotesi, limiti e modalità di svolgimento dell'incarico

Il lavoro svolto e le conclusioni raggiunte devono essere interpretate alla luce delle seguenti principali ipotesi e limitazioni:

- la stima è stata effettuata alla luce degli elementi di previsione ragionevolmente ipotizzabili e, pertanto, non tiene conto della possibilità del verificarsi di eventi di natura straordinaria ed imprevedibile (ad es. nuove normative di settore, variazioni della normativa fiscale e degli scenari politici e sociali);
- lo scrivente, pur avendo adottato tutte le necessarie precauzioni per un'attenta valutazione dei dati, dei documenti e delle informazioni a disposizione e, pur avendo svolto l'incarico con diligenza, professionalità e indipendenza di giudizio, non avendo effettuato alcun audit sui dati forniti, non risponde della completezza, accuratezza, attendibilità e rappresentatività di tali dati, documenti e informazioni; resta ferma, quindi, la responsabilità di [REDACTED] per qualsiasi errore od omissione concernente tali documenti, dati e informazioni e per qualsiasi errore od omissione che dovesse emergere in sede di valutazione a seguito del loro impiego;
- tutte le informazioni che costituiscono il supporto quantitativo e qualitativo della presente relazione sono state fornite dalla [REDACTED];
- la perizia viene effettuata con riferimento alla data del 31 marzo 2014;
- non sono state effettuate verifiche sui titoli di proprietà dei beni e sull'esistenza di gravami, basando la valutazione su quanto risultante dalla documentazione a noi comunicata;
- il contenuto della presente relazione, basandosi significativamente su elementi di previsione, non può essere interpretato o assunto come una garanzia sul futuro andamento della Società;
- le conclusioni raggiunte sono basate sul complesso delle informazioni disponibili e delle valutazioni effettuate; pertanto, il documento è da intendersi unitario e le sue parti non possono essere utilizzate singolarmente.

- le modalità di svolgimento dell'incarico possono essere sintetizzate nelle seguenti fasi principali:

- identificazione dei singoli elementi della situazione patrimoniale delle società Carom Immobiliare S.r.l. e Hasser Immobiliare S.r.l. alla data del 31 marzo 2014;
- individuazione dei criteri e della metodologia valutativa idonea alla stima del valore economico delle partecipazioni costituite in pegno;
- definizione dei parametri necessari all'applicazione della metodologia di valutazione prescelta;
- sviluppo della valutazione in base alla metodologia individuata;
- stima del valore di mercato delle due società alla data del 31 marzo 2014;
- determinazione della quota parte di debito bancario assistito da pegno degradata a chirografo.

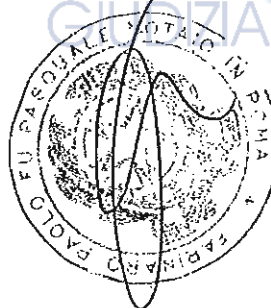
5. Il valore contabile dei beni della Carom Immobiliare al 31.03.2014

Di seguito si riporta la situazione patrimoniale della Carom Immobiliare S.r.l. alla data del 31.03.2014, come da comunicazione del 30 aprile 2014 riportante la dichiarazione dell'amministratore unico circa l'inesistenza di ulteriori passività non espresse nella stessa (cfr. all. 1).

Carom Immobiliare S.r.l.			
Attivo	31.03.2014	Passivo	31.03.2014
Rimanenze immobiliari	894.048	Patrimonio netto	(121.136)
Crediti verso clienti	69.005	Banche	3.637
Altri Crediti	7.337	Debiti verso [REDACTED] per finanziamento	454.425
Risconti attivi	5	Debiti per Acconti [REDACTED]	111.000
Disponibilità liquide	268	Debiti verso fornitori	10.713
		Debiti tributari e previdenza	146.479
		Debiti diversi	365.545
TOTALE ATTIVITA'	970.663	TOTALE PASSIVITA'	970.663

6. Il valore contabile dei beni della Hasser Immobiliare al 31.03.2014

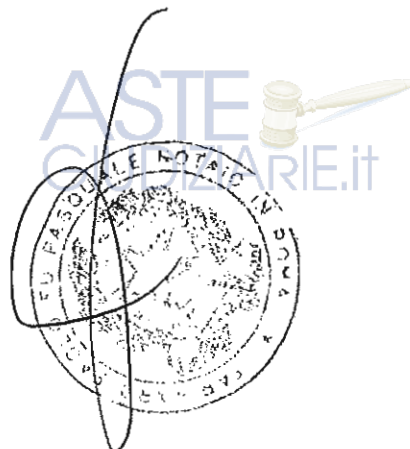
Di seguito si riporta la situazione patrimoniale della Hasser Immobiliare S.r.l. alla data del 31.03.2014, come da comunicazione indirizzata alla [REDACTED] el 30 aprile 2014 riportante la dichiarazione dell'amministratore unico circa l'inesistenza di ulteriori passività non espresse nella stessa (cfr. allegato 2).



Hasser Immobiliare S.r.l.			
Attivo	31.03.2014	Passivo	31.03.2014
Immobilizzazioni materiali nette	735.052	Patrimonio netto	161.010
Rimanenze merci e prodotti	43.000	Fondo Ripristino beni in affitto	60.000
Crediti tributari	4.350	Debiti entro l'esercizio	549.652
Disponibilità liquide	41.810	<i>di cui verso Tetto</i>	343.000
Altri crediti	215	Ratei e Risconti passivi	53.765
TOTALE ATTIVITA'	824.427	TOTALE PASSIVITA'	824.427

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



7. Le metodologie di valutazione correntemente utilizzate nella prassi professionale per le partecipazioni societarie

La determinazione del valore di quote di partecipazione societaria (così come di un'azienda o di un suo ramo) comporta la stima del "capitale economico" dell'entità considerata, secondo i criteri accettati dalla prassi professionale.

Secondo il pensiero unanime della dottrina aziendalistica e della migliore prassi professionale, il valore economico del capitale non deve riflettere valutazioni di natura soggettiva, né apprezzamenti dipendenti dalla forza contrattuale delle parti. Tali variabili, che influenzano nella pratica i processi di negoziazione e di determinazione dei prezzi, non devono quindi influire sulla valutazione del "capitale economico", caratterizzata dalla generalità, dalla neutralità e dall'astrattezza dell'ottica di valutazione.

Il valore economico, conseguentemente, è stato stimato quale valore generale dell'azienda, intesa come entità autonoma che opera in normali condizioni di mercato, tenuto conto delle sole ipotesi, limitazioni e specificità operative che esplicherebbero i loro effetti nei confronti della generalità dei potenziali soggetti economici.

La valutazione del "capitale economico" di un'azienda si colloca sempre in un piano a due dimensioni: la prima definita dalla consistenza patrimoniale del complesso aziendale e la seconda dalla sua attitudine a generare reddito. Chi acquisisce un'azienda, infatti, riceve in primo luogo la disponibilità di un patrimonio, che deve essere apprezzato in quanto aggregato statico di elementi aventi ciascuno un valore economico. Allo stesso tempo, tuttavia, l'acquirente entra in possesso di un sistema aziendale in funzionamento, dotato di una più o meno spiccata capacità di creazione di nuova ricchezza che può essere all'origine di un pregio economico addizionale.

La dimensione patrimoniale e la dimensione reddituale della stima tendono ad allinearsi sugli stessi valori quando l'azienda offre una redditività "normale", cioè appena sufficiente alla remunerazione "equa" dei mezzi propri investiti nell'azienda (espressi dal valore patrimoniale), tenendo conto del grado di rischio che essa presenta per l'investitore.

Se, invece, la capacità di reddito è inferiore a quella “equa”, è evidente che nessun operatore sarà disposto a riconoscere per l’acquisizione dell’azienda un prezzo pari al valore patrimoniale, poiché un simile investimento non sarebbe adeguatamente remunerato.

In presenza di una redditività superiore al normale, al contrario, l’investitore sarà senz’altro disposto a corrispondere, per un ipotetico acquisto dell’azienda, un prezzo più elevato rispetto a quello del mero contenuto patrimoniale.

In quest’ultima ipotesi si parla di valore di avviamento (goodwill). Nella ipotesi precedente si è in presenza, invece, di un avviamento negativo (badwill).

La dottrina e la prassi professionale hanno elaborato numerosi metodi per la valutazione delle aziende, che sono di seguito brevemente menzionati.

In ogni caso, pur in presenza di diverse metodologie, le variabili critiche del processo di stima del valore economico di un’azienda sono congiuntamente rappresentate dalla consistenza del patrimonio aziendale, nella più ampia accezione riferita sia agli elementi materiali che agli elementi immateriali autonomamente identificabili e trasferibili, e dalla sua attitudine a generare reddito.

Le più diffuse metodologie di valutazione utilizzate dalla prassi con riferimento alle aziende industriali, commerciali e di servizi sono:

- i metodi patrimoniali;
- i metodi di attualizzazione dei risultati;
- i metodi misti patrimoniali-reddituali;
- il confronto con le transazioni di mercato o con altri indicatori empirici.

I metodi indicati sono sintetizzati nella figura ed illustrati nelle pagine che seguono.

Le stime di tipo reddituale “puro” privilegiano la capacità di reddito dell’azienda e considerano le grandezze patrimoniali quale informazione di completamento del processo di stima, nonché per l’influenza esercitata sul conto economico (attraverso gli ammortamenti, gli interessi passivi, ecc.).

Anche le valutazioni di tipo finanziario tengono fondamentalmente conto dei soli risultati della gestione, interpretati tuttavia in termini di flussi monetari disponibili per l'investitore, anziché in termini di redditi.

In entrambi i casi si ammette che il capitale di un'azienda valga per i frutti che esso può generare nelle condizioni di impiego che, di fatto, lo caratterizzano.

7.1. I metodi patrimoniali

Le stime di tipo patrimoniale mirano ad accertare la consistenza effettiva del capitale netto aziendale come somma dei singoli elementi che lo compongono, sostituendo i valori correnti delle singole attività e passività ai rispettivi valori contabili (patrimonio netto rettificato).

Tali valori correnti sono costituiti dai valori di mercato degli elementi patrimoniali, laddove essi siano effettivamente scambiati su un mercato efficiente che generi prezzi rappresentativi dei valori economici. In mancanza, i valori correnti sono fatti pari ai prezzi (o ai costi di formazione interna) che dovrebbero essere sopportati oggi per dotare l'azienda dei fattori produttivi materiali ed immateriali che ne caratterizzano l'attività (cioè i cosiddetti "costi di sostituzione").

Le condizioni di produzione da cui dipende il successo aziendale si identificano tuttavia anche con una serie di beni immateriali legati al marketing o alla tecnologia (quali brevetti, know how, marchi ecc.), non iscritti in bilancio o iscritti in misura pari ai soli costi sostenuti (che non sono espressivi del valore economico dei beni stessi). Poiché si tratta di beni giuridicamente trasferibili ed aventi un valore specifico per la loro capacità reddituale, la dottrina e la prassi professionale più evolute propendono per l'inclusione di tali beni nelle stime patrimoniali, così da tenere conto, anche se in via indiretta, delle prospettive economiche dell'azienda.

A seconda che questi fattori siano o meno considerati nelle stime, si distinguono pertanto:

- i metodi patrimoniali semplici, che comprendono nell'attivo solo i beni materiali ed i beni immateriali iscritti in bilancio;

- i metodi patrimoniali complessi, che includono l'apprezzamento dei beni immateriali non iscritti in bilancio.

7.2. I metodi reddituali

I metodi reddituali fanno parte della categoria dei metodi di attualizzazione dei risultati prospettici, insieme ai metodi finanziari. Essi si fondano sull'ipotesi che il valore di un'azienda (come quello di un bene in generale) sia pari al valore attuale dei benefici futuri ottenibili dal suo utilizzo.

I metodi reddituali, in particolare, ravvisano nella capacità dell'azienda di generare risultati economici positivi l'elemento fondamentale ai fini della valutazione. In particolare, il valore di un'azienda è il risultato della somma algebrica del valore attuale dei redditi futuri (considerati per un periodo di tempo limitato, ovvero illimitato).

Il tasso utilizzato ai fini dell'attualizzazione (o capitalizzazione) del reddito è, di norma, basato sul tasso di rendimento del capitale di rischio. E' tuttavia possibile applicare tale metodo attualizzando al costo medio ponderato del capitale i redditi operativi al netto delle imposte. Tali metodi trovano spesso applicazione nelle aziende industriali, commerciali e di servizi, o qualora gli aspetti reddituali siano prevalenti rispetto a quelli patrimoniali.

La formula generale è la seguente:

$$V = \sum_{t=1}^n \frac{R_t}{(1+i)^t} + \frac{V_f}{(1+i)^n}$$

7.3. I metodi finanziari

Anche i metodi finanziari fanno parte della categoria dei metodi di attualizzazione dei risultati prospettici, come i metodi reddituali.

I metodi finanziari, in particolare, ravvisano nella capacità dell'azienda di generare flussi di cassa disponibili l'elemento fondamentale ai fini della valutazione. In

particolare, il valore di un'azienda è il risultato della somma algebrica del valore attuale dei flussi di cassa futuri (considerati per un periodo di tempo limitato, ovvero illimitato).

Il tasso utilizzato ai fini dell'attualizzazione dei flussi di cassa può essere il tasso di rendimento del capitale di rischio, se il flusso di cassa da scontare è il flusso disponibile per gli azionisti, ovvero al costo medio ponderato del capitale, se il flusso di cassa da scontare è il flusso disponibile per tutti i finanziatori, sia a titolo di capitale di rischio che a titolo di capitale di credito. Tali metodi trovano spesso applicazione nei casi in cui esiste una forte discrepanza tra redditi e flussi di cassa (ad esempio perché l'azienda sostiene forti investimenti nello sviluppo dimensionale e tecnologico o vive una forte fase di espansione dei fatturati e del capitale circolante).

La formula generale è la seguente:

$$V = \sum_{t=1}^n \frac{CF_t}{(1+i)^t} + \frac{V_f}{(1+i)^n}$$

7.4. I metodi di mercato

I metodi di mercato si basano sull'ipotesi che il valore di un'azienda sia determinabile con riferimento al prezzo fatto in scambi di aziende similari avvenuti nel recente passato.

I metodi di mercato sono così classificabili:

- metodi di borsa;
- metodi delle transazioni comparabili;
- metodi empirici.

I metodi di borsa consistono nel riconoscere all'azienda un valore derivato da quello attribuitole dal mercato borsistico, a prescindere dagli effettivi valori patrimoniali e reddituali, storici e prospettici. Tali metodi possono essere utilizzati per la valutazione di aziende con titoli non quotati su mercati regolamentati, ma che abbiano caratteristiche assimilabili a società quotate (metodo delle società comparabili).

I metodi delle transazioni comparabili consistono nel riconoscere all'azienda un valore desunto dai prezzi fatti in transazioni recenti fuori dai mercati regolamentati, aventi per oggetto aziende simili.

I metodi empirici si basano sull'applicazione di appositi coefficienti a grandezze che mutano di caso in caso (appunto grandezze empiriche, quali il fatturato, il reddito, il numero di unità produttive, etc.).

7.5. I metodi misti patrimoniali-reddituali

I metodi di valutazione misti si propongono di ottenere un risultato che tenga conto di entrambe le dimensioni del problema di stima: quella patrimoniale e quella reddituale.

Fra questi ultimi, merita particolare attenzione il metodo della stima autonoma del valore di avviamento. Tale metodo prevede la stima del valore patrimoniale dell'azienda, al quale si somma algebricamente il valore di avviamento (positivo o negativo), determinato attualizzando per un certo numero di anni ad un tasso appropriato l'eccesso di redditi (oppure la carenza di redditi) rispetto al loro valore normale (o equo).

Il valore patrimoniale è pertanto corretto con un elemento espressivo della maggiore o minore capacità di reddito dell'azienda rispetto alle attese medie degli investitori per impieghi di rischio analogo.

Riassumendo, secondo i principi generali affermati in dottrina, la stima patrimoniale, salvo in alcuni casi specifici quali le società immobiliari o le holding di partecipazioni, non può essere considerata una soluzione razionale del problema di valutazione di un'azienda. Perché possa assumere accettabili connotati di razionalità occorre che essa sia integrata o confrontata con valutazioni di tipo economico, basate sulla capacità di reddito del complesso aziendale.

L'applicazione dei metodi reddituali, dei metodi finanziari e del metodo misto patrimoniale-reddituale può avvenire secondo due distinti approcci:

- la stima diretta del valore economico del patrimonio netto (approccio “levered”, o “equity side”);

- la stima indiretta del valore economico del patrimonio netto, tramite la preventiva stima del valore economico dell’attivo netto d’impresa e la successiva sottrazione dei debiti finanziari (approccio “unlevered” o “asset side”).

Nel primo caso i flussi di risultato futuri (reddituali o finanziari) da attualizzare sono quelli finali per gli azionisti (reddito netto o flusso di cassa netto per l’azionista), mentre nel secondo caso tali flussi vengono stimati al lordo delle componenti inerenti ai debiti finanziari (oneri finanziari e flussi di rimborso dei prestiti) in quanto tali debiti vengono separatamente sottratti al valore dell’attivo d’impresa per la stima del valore economico del patrimonio netto.

* * *

Riteniamo che la preferibilità di un metodo rispetto ad un altro vada valutata con riferimento alla tipologia dell’azienda e, soprattutto, alla dinamica economico-finanziaria prospettica. Sulla base di tali considerazioni, il paragrafo seguente illustrerà le scelte operate con riferimento al caso specifico.

8. Le metodologie di valutazione utilizzata

Scopo della presente relazione è anche quello di individuare il valore di mercato delle quote di partecipazione detenute da [REDACTED] in Carom Immobiliare S.r.l. e Hasser Immobiliare S.r.l.

Il valore economico di partecipazioni sociali deve essere calcolato, quando possibile, tramite l'applicazione di un metodo fondato sull'attualizzazione dei flussi economici o finanziari che la stessa è in grado di produrre nel tempo. L'adozione di metodologie di tipo patrimoniale è suggerita dalla dottrina quando, come nel caso in esame, la redditività della società non dipende dalla combinazione a sistema di fattori per lo svolgimento di un'attività produttiva, bensì soltanto dallo sfruttamento economico di singoli cespiti, autonomamente considerati. In tal caso, deve essere apprezzata soprattutto la componente patrimoniale del valore.

In tali circostanze il metodo patrimoniale viene preferito ai metodi fondamentali in ragione del fatto che tale metodologia valutativa determina stime del valore economico coerenti con le modalità di generazione del valore, nonché maggiormente obiettive e dimostrabili rispetto a quelle che si otterrebbero con l'adozione di metodi fondamentali necessariamente fondati su piani economico finanziari prospettici di difficile definizione e di elevata incertezza.

Pertanto, sulla base delle considerazioni svolte, il metodo che si ritiene più idoneo alla valutazione delle quote della Carom e della Hasser è quello patrimoniale. In assenza di un'attività caratteristica che prescindendo dall'aspetto patrimoniale della valutazione, infatti, non appare necessario correggere la valutazione patrimoniale in funzione della prospettiva reddituale del complesso, pur riferita ad un arco temporale di breve/medio termine.

9. Il valore economico della Carom Immobiliare S.r.l.



Come già detto, il “valore di mercato” dei beni ai sensi dell’art. 160 secondo comma L.F. è rappresentato dal loro valore corrente di realizzo stimato con riferimento allo scenario di liquidazione nell’ambito di procedure concorsuali.

Nel prosieguo, per ciascuna categoria di beni, verrà riportata la stima del valore di mercato, indentificato con il valore corrente di liquidazione .

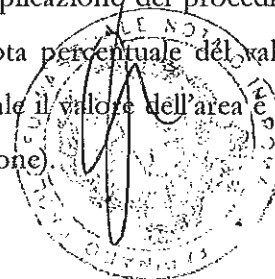


9.1. Le rimanenze immobiliari

Alla data del 31.03.2014, le rimanenze immobiliari risultano iscritte ad un valore di Euro 894.048 e fanno riferimento ad un terreno a destinazione residenziale sito nel Comune di Frosinone di proprietà della società.

Tale bene risulta oggetto di una relazione di stima del Geom. Spilabotte datata 19 giugno 2014 che conferma i valori indicati in una precedente perizia giurata in data 18.04.2013 e che definisce il bene societario come “un’area edificabile oggetto di procedura di recupero edilizio attraverso ristrutturazione urbanistica di una cubatura esistente, ubicata immediatamente a ridosso del centro della città di Frosinone in zona di discreta appetibilità e dotata di servizi ed infrastrutture”. In base al permesso a costruire rilasciato alla promissaria acquirente [REDACTED] “l’intervento edilizio consiste nel realizzare la costruzione di un fabbricato costituito da un piano interrato e di otto piani fuori terra composta da un totale di n. 42 appartamenti, n. 10 locali commerciali al piano terra, n. 38 posti auto coperti e n. 38 cantine”, per una cubatura entro e fuori le mura di mc. 25.282.

Al fine di determinare “il più probabile valore di mercato dell’area”, il Geom. Spilabotte, dopo averne fornito l’inquadramento catastale e le informazioni relative alla regolarità urbanistica, illustra come il valore di realizzo da lui individuato corrisponda alla media dei risultati cui lo stesso addiviene tramite l’applicazione del procedimento sintetico di stima (“il valore dell’area è stimato come quota percentuale del valore di mercato dell’edificazione”) e quello analitico (in base al quale il valore dell’area è pari al valore di mercato del fabbricato meno i costi di trasformazione).



Applicando il primo criterio di stima, il tecnico assume i seguenti parametri:

- valore a mq dell'area residenziale pari a Euro 1.719;
- valore a mq dell'area commerciale pari a Euro 1.900;
- percentuale del valore di mercato da utilizzare per estrapolare quello dell'area edificabile pari al 17%.

In base a tali assunzioni, il valore di mercato dell'area viene determinato in Euro 1.751.000.

Applicando, invece, il criterio analitico di stima, il tecnico assume i seguenti parametri:

- valore di mercato del bene come precedentemente individuato;
- costi di costruzione pari a Euro 230 a mq;
- oneri professionali pari al 6% dei costi di costruzione;
- oneri da permesso di costruire e urbanizzazione come comunicati dal Comune di Frosinone in data 30.06.2011;
- oneri finanziari calcolati al tasso medio del 7%;
- profitto lordo dell'imprenditore pari al 20% dei costi operativi.

In base a tali assunzioni, il valore di mercato dell'area viene determinato in Euro 1.876.545.

La media dei due valori così individuati, dunque, pari ad Euro 1.813.772 viene assunto dal perito come valore dell'area di proprietà della Carom.

Ai fini della presente perizia, inoltre, partendo da tale risultato, ed al fine della determinazione del valore corrente di realizzo delle rimanenze immobiliari, si è provveduto a calcolare la plusvalenza generabile dalla cessione del bene (al valore sopra indicato) al netto delle perdite fiscali pregresse e la relativa imposizione fiscale, giungendo ad un valore di realizzo di Euro 1.706.100, come di seguito ripilogato,

Le rimanenze immobiliari

Valore di cessione periziato	1.813.773
Valore di iscrizione in bilancio	(894.048)
Perdite pregresse	(586.579)
Plusvalenza/Minusvalenza netta	333.145
Imposte 32,32%	(107.673)
Valore netto	1.706.100

9.2. Crediti verso clienti

Alla data del 31.03.2014, i crediti verso clienti risultano pari a complessivi Euro 69.005, vantati nei confronti della [REDACTED]

La [REDACTED] risulta sottoposta alla procedura di concordato preventivo (n. 03/2006) e, come da comunicazione pervenuta alla Società in data 10.10.2006, ha iscritto la società, a seguito dell'omologa del Tribunale avvenuta con decreto del 28.06.2006, tra i creditori chirografari per l'importo di Euro 138.009. Tale importo corrisponde al valore falcidiato della originale pretesa della Carom, in relazione alla stimata percentuale concordataria da riconoscere ai creditori concorsuali.

Pur a fronte del riconoscimento di detto importo, lo stesso risulta, nella situazione di riferimento, prudentemente svalutato del 50%. Tale assunzione prudenziale appare condivisibile e dunque, il valore di realizzo del credito è assunto in linea con il relativo valore contabile.

9.3. Crediti tributari

Alla data del 31.03.2014, i crediti tributari risultano pari a complessivi Euro 7.337 e principalmente imputabili al credito IVA maturato. Data la natura della posta, il valore di realizzo è considerato pari al valore contabile indicato.



9.4. Disponibilità liquide

Alla data del 31.03.2014, le disponibilità liquide risultano iscritte per Euro 268.

Il valore di realizzo, in assenza di disponibilità in valuta, è pari al valore contabile indicato.

9.5. Debiti verso banche

Alla data del 31.03.2014, i debiti verso banche risultano iscritti per Euro 3.637.

Ai fini della presente relazione, il valore di estinzione si assume in linea con il relativo valore contabile.

9.6. Debiti verso Ietto per finanziamenti

Alla data del 31.03.2014, i debiti finanziari verso la controllante Ietto risultano pari a complessivi Euro 454.425, comprensivi di interessi maturati e come anche risultante dalla situazione patrimoniale della [REDACTED]

Ai fini della presente relazione, il valore di estinzione si assume in linea con il relativo valore contabile.

9.7. Debiti per acconti

Alla data del 31.03.2014, gli acconti ricevuti risultano pari ad Euro 111.000 e ai fini della presente relazione, il valore di estinzione si assume in linea con il relativo valore contabile.

9.8. Debiti verso fornitori

Alla data del 31.03.2014, i debiti verso fornitori, risultano pari ad Euro 10.713.

Ai fini della presente relazione, il valore di estinzione si assume in linea con il relativo valore contabile.



9.9. Debiti tributari e previdenziali

Alla data del 31.03.2014, i debiti verso Erario ed Istituti previdenziali, risultano pari a complessivi Euro 146.479, principalmente riferibili ad una cartella esattoriale Equitalia di Euro 104.789 del 2008.

Ai fini della presente relazione, si è proceduto a stimare un fondo prudenziale che tenesse in considerazione il più probabile aggravio dell'esposizione tributaria in relazione agli interessi di mora e sanzioni maturate.

In assenza di informazioni puntuali sulle diverse posizioni di debito, la simulazione condotta dallo scrivente, ipotizzando interessi di mora 6,5% annuo e sanzioni al 30%, ha condotto ad un incremento dei debiti in oggetto di circa Euro 40.000.

In definitiva, dunque, ed ai fini della presente relazione, il valore di estinzione dei debiti tributari e previdenziali si assume pari ad Euro 186.479.

9.10. Altri debiti

Gli altri debiti, nella situazione patrimoniale alla data del 31.03.2014, risultano pari a complessivi Euro 365.545, principalmente riconducibili a caparre ricevute.

Ai fini della presente relazione, tale importo si è ritenuto indicativo del più aggiornato valore di estinzione del debito, al netto di una variazione in aumento di Euro 50.000 relativa alle spese di realizzo dei beni, nonché ai costi amministrativi e generali da sostenersi fino al momento della liquidazione del bene.

In definitiva, dunque, ed ai fini della presente relazione, il valore di estinzione degli altri si assume pari ad Euro 415.545.

La tabella seguente, in definitiva, riepiloga i valori contabili al 31.03.2014 e di realizzo della Carom, e la conseguente individuazione del patrimonio netto rettificato della stessa in Euro 601.000.



Carom Immobiliare S.r.l.					
Attivo	31.03.2014	valori rettificati	Passivo	31.03.2014	valori rettificati
Immobilizzazioni materiali nette	894.048	1.706.100	Patrimonio netto	(121.136)	0
Crediti verso clienti	69.005	69.005	Banche	3.637	3.637
Crediti	7.337	7.337	Debiti verso [REDACTED] per finanziamento	454.425	454.425
Risconti attivi	5	0	Debiti per Acconti [REDACTED]	111.000	111.000
Disponibilità liquide	268	268	Debiti verso fornitori	10.713	10.713
			Debiti tributari e previdenza	146.479	146.479
			Debiti diversi	365.545	415.545
TOTALE ATTIVITA'	970.663	1.782.710	TOTALE PASSIVITA'	970.663	1.181.799
			Patrimonio netto rettificato	600.911	
			Patrimonio netto arrotondato	601.000	

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



[Handwritten signature]

10. Il valore economico della Hasser Immobiliare S.r.l.

Come già detto, il “valore di mercato” dei beni ai sensi dell’art. 160 secondo comma L.F. è rappresentato dal loro valore corrente di realizzo stimato con riferimento allo scenario di liquidazione nell’ambito di procedure concorsuali.

Nel prosieguo, per ciascuna categoria di beni, verrà riportata la stima del valore di mercato, indentificato con il valore corrente di liquidazione.

10.1. Le immobilizzazioni materiali

Alla data del 30.03.14, le immobilizzazioni materiali risultano pari ad Euro 757.052 e sono formate da rimanenze immobiliari e da altre immobilizzazioni.

Alla data del 31.03.14, le rimanenze immobiliari risultano iscritte ad un valore di Euro 714.052 e fanno riferimento ad un immobile strumentale sito nel Comune di Frosinone.

Tale bene risulta oggetto di una perizia di stima del Geom. Spilabotte del 19 giugno 2014 in cui vengono confermati i valori indicati nella perizia giurata in data 18.04.2013.

Al fine di determinare “il più probabile valore di mercato”, il Geom. Spilabotte, dopo aver fornito l’inquadramento catastale e le informazioni relative alla regolarità urbanistica nonché una rapida descrizione della consistenza e delle condizioni manutentive, illustra come il valore di realizzo da lui individuato corrisponda alla media dei risultati cui lo stesso addiviene tramite l’applicazione del procedimento sintetico-comparativo di stima e quello di capitalizzazione dei redditi.

Nello specifico, l’esperto ha determinato un valore medio di mercato per metro quadrato in Euro 950, prendendo in considerazione le spese necessarie ad interventi strutturali da realizzarsi e lo stato dell’immobile e giungendo ad una valorizzazione, per la complessiva superficie ragguagliata di 2.297 mq, di Euro 2.182.083, cui sommare Euro 4.640 corrispondente alla valorizzazione del terreno agricolo adiacente (Euro 4 a mq).

In relazione al metodo reddituale, invece, al fine della determinazione del valore di mercato del bene il perito:

- determina un canone di affitto annuo normalizzato, partendo dall'importo contrattualizzato rettificato del 15% per tenere in considerazione eventuali ribassi (applicabili secondo la normativa sulla *spending review*);
- attualizza lo stesso ad un tasso del 7,5% che "tiene conto della tipologia dell'immobile, del mercato di riferimento e della tipologia del conduttore";
- giunge ad una valorizzazione complessiva del complesso, in base al metodo reddituale, di Euro 2.069.070.

La media dei due valori così individuati, dunque, pari ad Euro 2.127.897, viene infine rettificata di Euro 65.000 per prendere in considerazione i costi per scongiurare eventuali smottamenti del terreni e gli oneri per il rilascio della concessione edilizia in sanatoria per un valore finale di Euro 2.062.898.

Ai fini della presente perizia, inoltre, partendo da tale risultato, ed al fine della determinazione del valore corrente di realizzo delle rimanenze immobiliari, si è provveduto a calcolare la plusvalenza generabile dalla cessione del bene (al valore sopra indicato) al netto della relativa imposizione fiscale, giungendo ad un valore di realizzo di Euro 1.626.950, come di seguito riepilogato.

Le rimanenze immobiliari	
Valore di cessione periziato	2.062.897
Valore di iscrizione in bilancio	(714.052)
Plusvalenza netta	1.348.844
Imposte 32%	(435.946)
Valore netto	1.626.950

Le altre immobilizzazioni materiali pari ad Euro 21.000 si riferiscono a altre immobilizzazioni materiali riconducibili principalmente a mobili, arredi e macchine d'ufficio elettroniche, il cui valore di presumibile, realizzo viene prudentialmente stimato pari a zero.



10.2. Rimanenze merci e prodotti

Alla data del 31.03.2014, le rimanenze ammontano ad Euro 43.000 e si riferiscono a box auto invenduti siti in Frosinone in Via Francesco Brighindi.

Il valore di tali bene è già ricompresa nella stima effettuata dal Geom. Spilabotte.

10.3. Crediti

Alla data del 31.03.2014, i crediti esposti in bilancio ammontano a complessivi Euro 4.350 e si riferiscono a crediti nei confronti dell'erario per imposte anticipate (Euro 4.210,70) e per ritenute su interessi attivi (Euro 139,70). Il valore di realizzo viene assunto in riferimento alle ritenute subite per Euro 140.

Sono presenti Euro 215 di crediti verso altri che in considerazione dell'esiguità dell'importo vengono completamente svalutati.

10.4. Disponibilità liquide

Alla data del 31.03.2014, le disponibilità liquide risultano iscritte per Euro 41.810. Tale voce si riferisce al saldo attivo di conto corrente per Euro 40.838, e per il residuo a denaro contante presente in cassa.

Il valore di realizzo, in assenza di disponibilità in valuta, è fatto pari al valore contabile indicato.

10.5. Fondo Ripristino Beni in Affitto

Alla data del 31.03.2014, è stato iscritto un fondo ripristino beni in affitto per Euro 60.000 relativo al contratto di affitto d'azienda stipulato in data 14.09.2010 con la Provincia di Frosinone.

Ai fini della presente relazione, il valore si assume in linea con il relativo valore contabile.



10.6. Debiti per finanziamenti infruttiferi

Alla data del 31.03.2014, i debiti verso società controllanti risultano iscritti per Euro 478.751, di cui verso la sola controllante [REDACTED] risultano pari a complessivi Euro 343.000.

Ai fini della presente relazione, il valore di estinzione si assume in linea con il relativo valore contabile.

10.7. Debiti tributari e previdenziali

Alla data del 31.03.2014, i debiti verso Erario ed Istituti previdenziali, risultano pari a complessivi Euro 44.120, riferibili principalmente ad un debito Iva pari a Euro 20.564 e imposte correnti anno 2013 (esposte al netto degli acconti versati Euro 9.343) pari ad Euro 23.462.

Ai fini della presente relazione, il valore di estinzione si assume in linea con il relativo valore contabile.

10.8. Ratei e Risconti Passivi

Alla data del 31.03.2014, i risconti passivi risultano pari a Euro 46.736,64 e si riferiscono all'affitto dei mesi di aprile e giugno. I ratei passivi pari ad Euro 7.028,80 sono relativi a costi per consulenze, IMU ed ammortamenti.

Ai fini della presente relazione, si assume prudenzialmente in linea con il relativo valore contabile.

10.9. Debiti verso fornitori

Alla data del 31.03.2014, i debiti verso fornitori risultano pari a complessivi Euro 26.782. Ai fini della presente relazione, il valore di estinzione si assume in linea con il relativo valore contabile.

10.10. Altri debiti

Ai fini della presente relazione si è ritenuto di appostare una variazione delle passività di Euro 50.000 relativa alle spese di realizzo dei beni, nonché costi amministrativi e generali da sostenersi fino al momento della liquidazione del complesso immobiliare di proprietà della società.

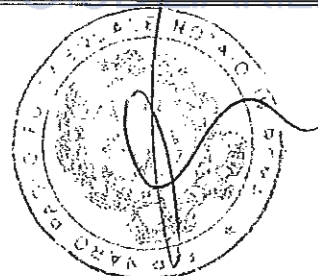
ASTE
GIUDIZIARIE.it

* * *

La tabella seguente, in definitiva, riepiloga i valori contabili al 31.03.2014 e di realizzo della Hasser, e la conseguente individuazione del patrimonio netto rettificato della stessa in Euro 955.000.

Hasser Immobiliare S.r.l.					
Attivo	31.03.2014	valori rettificati	Passivo	31.03.2014	valori rettificati
Immobilizzazioni materiali nette	714.052	1.626.950	Patrimonio netto	161.010	
Altre Immobilizzazioni	21.000		Fondo Ripristino Beni	60.000	60.000
Rimanenze merci e prodotti	43.000		Debiti entro l'esercizio	549.652	549.652
Crediti tributari	4.350	140	<i>di cui verso Ietto</i>	343.000	343.000
Disponibilità liquide	41.810	41.810	Altri debiti		50.000
Altri crediti	215		Ratei e Risconti passivi	53.765	53.765
TOTALE ATTIVITA'	824.427	1.668.900	TOTALE PASSIVITA'	824.427	713.418
			Patrimonio netto rettificato		955.482
			Patrimonio netto arrotondato		955.000

ASTE
GIUDIZIARIE.it



11. Il valore di mercato dei beni e diritti su cui sussiste causa di prelazione: quote Hasser Immobiliare S.r.l. e Carom Immobiliare S.r.l., e relativi crediti per finanziamenti soci

Nell'Accordo di convenzionamento tra [REDACTED] (ora [REDACTED]) e gli istituti di credito Banca di Roma, Intesa BCI, Banca Antonveneta e Banca Monte dei Paschi di Siena entrato in vigore il 14.06.2002, all'art. 8.1. è stato riconosciuto alle banche creditrici pegno di primo grado sulle quote di partecipazione in Carom Immobiliare S.r.l. (50%) e in Hasser Immobiliare S.r.l. (50%), nonché sui relativi "utili maturandi" e su "ogni altro diritto" inerente la partecipazione.

Tali iscrizioni risultano anche da estratti della certificazione notarile del Notaio Maria Lida Cianci, acquisiti dallo scrivente.

A fronte di tale previsione contrattuale, il sottoscritto ha ottenuto la ricostruzione, alla data del 31.03.2014, dell'esposizione della Società riconducibile alle sole posizioni [REDACTED]

A seguito della fusione di quest'ultima con [REDACTED] e conseguente nascita della [REDACTED], infatti, nella contabilità della [REDACTED] c'è stata una confusione tra i conti bancari intestati a Unicredit (tra conti [REDACTED]) che ha richiesto una puntuale ricostruzione del debito per singole posizioni.

La tabella seguente riporta il valore contabile al 31.03.2014 dei debiti interessati dalla citata convenzione e l'imputazione degli stessi alle due società, in base, per la posizione [REDACTED] agli estratti conto bancari acquisiti dallo scrivente.

Istituti di credito	31.03.2014	Icogi	Cimef
M.P.S. EX ANTONV. n. [REDACTED]	397.619		397.619
UNICREDITC/ [REDACTED]	6.337.074	2.146.394	4.190.680
Totale	6.734.693	2.146.394	4.588.299

I beni e diritti su cui sussiste la causa di prelazione sono quindi:

- le quote di partecipazione detenute dalla [REDACTED] in Carom e Hasser, e costituite in garanzia;
- i crediti per finanziamenti soci vantati dalla [REDACTED] verso Carom e Hasser.

Il valore di mercato delle quote di partecipazione è determinato, per quanto detto in precedenza, come valore economico delle partecipazioni, stimato con il metodo patrimoniale in misura pari alla corrispondente frazione di patrimonio netto rettificato.

Il valore di mercato dei crediti per finanziamenti soci è stimato in misura pari al valore nominale del credito, poiché la valutazione delle società partecipate consente di assumerne la solvibilità.

I valori di mercato delle quote societarie e dei diritti di credito su cui sussiste la causa di prelazione è pertanto il seguente:

Valori delle quote societarie e dei diritti a garanzia:

Carom Immobiliare S.r.l. (50%)	300.500
Hasser Immobiliare S.r.l. (50%)	477.500
Credito per finanziamenti v/Carom	454.425
Credito per finanziamenti v/Hasser	343.000
Totale	1.575.425

I valori di mercato delle quote di partecipazione e dei crediti finanziari così determinati identificano il ricavato che i creditori pignoratizi avrebbero in caso di liquidazione dei beni e diritti, e pertanto il valore minimo della soddisfazione che deve essere ad essi proposta nell'ambito del piano.

La differenza tra il debito garantito e il predetto ricavato determina la quota parte del debito bancario non coperto da garanzia, che degrada a debito chirografario. Si precisa che nella determinazione del debito degradato si è tenuto conto della stima degli

interessi che matureranno nel periodo di realizzo¹ dei cespiti di proprietà della società, calcolati ad un tasso ipotizzato dell'1% per tre anni.

M.P.S. EX ANTONV. [REDACTED]	397.619		265.070
[REDACTED]		132.549	
UNICREDITC/C [REDACTED]	4.190.680		2.793.691
		1.396.989	
STIMA DEGLI INTERESSI	45.887		0
		45.887	

12. Conclusioni

Considerate le finalità della presente perizia, sulla base delle considerazioni esposte in precedenza, avuto riguardo alle ipotesi e ai limiti sopra richiamati, considerati i risultati derivanti dall'applicazione dei metodi valutativi adottati, si conclude che, sulla base del lavoro condotto, il valore di mercato delle quote di partecipazione in Carom Immobiliare S.r.l. (50%) e Hasser Immobiliare S.r.l. (50%), e dei relativi crediti per finanziamenti soci, costituiti in garanzia, è pari a complessivi Euro 1.575.425.

Poiché il debito garantito da pegno su tali beni e diritti è pari a Euro 4.634.186², il pegno sulle quote ed i relativi diritti non risultano capienti. La prevedibile soddisfazione dei creditori pignorati Unicredit S.p.A. e Monte dei Paschi S.p.A. sulla base dei valori di mercato dei beni su cui sussiste la causa di prelazione è pertanto parziale e pari a circa il 34% dei crediti.

La tabella seguente riepiloga le posizioni accese alla data del 31.03.2014 e riconducibili alla [REDACTED] e la relativa quota non soddisfatta, da degradarsi a chirografo.

¹ Il periodo di realizzo dei cespiti in questione è stato prudenzialmente ipotizzato entro tre esercizi ai soli fini del calcolo dei interessi dovuti.

² Valore comprensivo degli interessi calcolati

M.P.S. EX ANTONV. [REDACTED]

397.619

ASTE
GIUDIZIARIE.it

265.070

UNICREDITC/[REDACTED]

4.190.680

132.549

2.793.691

STIMA DEGLI INTERESSI

45.887

1.396.989

0

45.887

ASTE
GIUDIZIARIE.it

La stima effettuata ai sensi dell'art. 160 comma 2 della Legge Fallimentare viene
asseverata con giuramento.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Giuramento

Il sottoscritto Prof. Salvatore Ferri, Associato di Economia Aziendale presso l'Università di Napoli "Parthenope", iscritto all'Albo dei Dottori Commercialisti di Roma, Rieti, Civitavecchia e Velletri al n. AA007641, ed iscritto nel Registro dei Revisori Contabili, con D.M. pubblicato sulla G.U. del 28/05/2002, supplemento n. 47 IV serie speciale, al n° 12558

VISTO

Part. 160, comma 2, L.F.: *"la proposta può prevedere che i creditori muniti di diritto di privilegio, pegno o ipoteca, non vengano soddisfatti integralmente, purché il piano ne preveda la soddisfazione in misura non inferiore a quella realizzabile, in ragione della collocazione preferenziale, sul ricavato in caso di liquidazione, avuto riguardo al valore di mercato attribuibile ai beni o diritti sui quali sussiste la causa di prelazione indicato nella relazione giurata di un professionista in possesso dei requisiti di cui all'art. 67, terzo comma, lettera d*

ATTESTA

sulla base delle informazioni a disposizione e dei metodi di valutazione impiegati che, alla data della presente Relazione, il valore di mercato dei beni e diritti su cui sussiste la causa di prelazione, e quindi in particolare delle quote di partecipazione nelle società Carom Immobiliare S.r.l. e Hasser Immobiliare S.r.l. e dei crediti verso le stesse per finanziamenti soci, è pari a complessivi euro 1.575.425, così specificati:

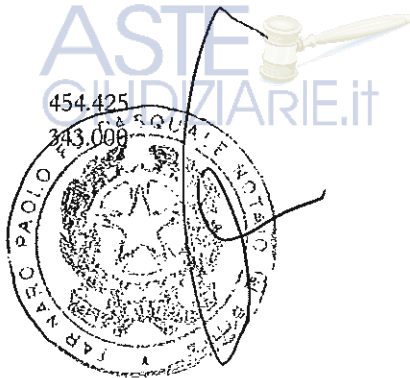
Carom Immobiliare S.r.l.	50%	300.500
Hasser Immobiliare S.r.l.	50%	477.500

Credito per finanziamenti v/Carom
Credito per finanziamenti v/Hasser

454.425

343.000

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Sulla base di tali valori di mercato, la soddisfazione prevista nella proposta concordataria a favore delle banche Unicredit S.p.A. e Monte dei Paschi di Siena S.p.A. non può essere inferiore al predetto importo di euro 1.575.425, che garantirebbe una soddisfazione dei creditori pignoratizi pari al 34%.

Con serena coscienza, il sottoscritto reputa di aver esaurientemente adempiuto l'incarico affidatogli.

Roma, 10 luglio 2014

Prof. Salvatore Ferri



ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it

Allegati

1. Situazione patrimoniale ed economica della Carom Immobiliare S.r.l. al 31.03.2014 siglata dagli amministratori, insieme alla attestazione che non vi siano ulteriori passività non esposte nella stessa;
2. Situazione patrimoniale ed economica della Hasser Immobiliare S.r.l. al 31.03.2014, siglata dagli amministratori, insieme alla attestazione che non vi siano ulteriori passività non esposte nella stessa;
3. Perizia di stima del Geom. Carlo Spilabotte datata 19 giugno 2014 sul valore di mercato dei beni della Hasser Immobiliare S.r.l. e della Carom Immobiliare S.r.l..

Roma, 30.04.2014

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Spett.le



ASTE
GIUDIZIARIE.it

OGGETTO: Situazione Economico Patrimoniale al 31.03.2014.

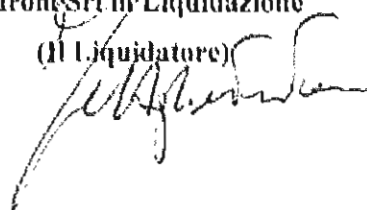
Gentilissimo Liquidatore,

si trasmette in allegato la situazione economico patrimoniale al 31 Marzo 2014, attestando quanto segue:
" la presente situazione al 31.03.2014 esprime la situazione economico, finanziaria e patrimoniale della società alla data di riferimento. Si attesta altresì che vi sono ulteriori crediti e debiti non espressamente indicati in essa",

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Cordiali saluti,

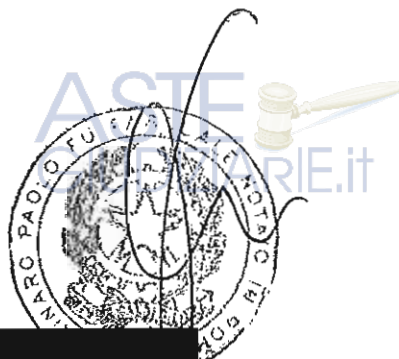
Carom Srl in Liquidazione
(il Liquidatore)

A handwritten signature in black ink, likely belonging to the liquidator.

Società soggetta a direzione e coordinamento di



ASTE
GIUDIZIARIE.it



Bilancio di Verifica dal 01-01-2014 al 31-03-2014

Codice	Descrizione del Conto	PROGRESSIVO DARE	PROGRESSIVO AVERE	SALDO
120535	Rimanenze finali di fabbricati	1.788.096,62	894.048,31	894.048,31
120	MAGAZZINO/LAV. IN CORSO	1.788.096,62	894.048,31	894.048,31
15000002		138.009,49	0,00	138.009,49
15000005		0,00	11.000,00	-11.000,00
150	CREDITI VERSO CLIENTELA	138.009,49	11.000,00	127.009,49
15	TOTALE CLIENTI	138.009,49	11.000,00	127.009,49
164089	Iva su acquisti	90,14	90,14	0,00
164091	Erario c/iva	90,14	0,00	90,14
164095	Iva c/compensazione	6.911,00	309,87	6.601,13
164	ERARIO C/IVA	7.091,28	400,01	6.691,27
169001	Inps/debitori collab. istanza rimborso	646,00	0,00	646,00
169	CREDITI	646,00	0,00	646,00
180029	CASSA PRINCIPALE	268,19	0,00	268,19
180	CASSE E C/C POSTALE	268,19	0,00	268,19
181001	UNICREDIT C/C CAROM	0,00	72,64	-72,64
181054	M.P.S. EX DEL SALENTO	0,00	3.564,12	-3.564,12
181	BANCHE	0,00	3.636,76	-3.636,76
190067	Risconti attivi	4,70	0,00	4,70
190	RATEI e RISCONTI ATTIVI	4,70	0,00	4,70
200185	Perdita nella d'esercizio	26.537,99	0,00	26.537,99
200187	Perdite esercizi precedenti	99.080,00	0,00	99.080,00
200188	Capitale sociale	0,00	10.200,00	-10.200,00
200	CAPITALE	125.617,99	10.200,00	115.417,99
202192	Fidejussioni	82.633,10	0,00	82.633,10
202	CAUZIONI	82.633,10	0,00	82.633,10
215171	Fondo Rischi	0,00	69.004,74	-69.004,74
215	FONDI di ACCANTONAMENTO	0,00	69.004,74	-69.004,74
221001	/ vendita terreno	0,00	100.000,00	-100.000,00
221	DEBITI VERSO CLIENTI	0,00	100.000,00	-100.000,00
222197	Fidejussioni	0,00	82.633,10	-82.633,10
222	CAUZIONI	0,00	82.633,10	-82.633,10
223001	Caparra Immobile V. Maria	0,00	350.000,00	-350.000,00
223103	Cartella Equitalia n.	0,00	104.789,44	-104.789,44
223105	Cartella Esattoriale 2	0,00	102,29	-102,29
223107	Equitalia cartella	0,00	2.181,72	-2.181,72
223108	Equitalia cartella	0,00	511,55	-511,55
223120	Debito x I.C.I. - I.M.U.	0,00	35.706,86	-35.706,86
223356	Debiti ve/ Amm.re	0,00	15.545,25	-15.545,25
223357	Debiti ve/Inps compensi Amm.re	0,00	1.865,43	-1.865,43
223358	Debiti ve/	0,00	308.994,84	-308.994,84
223508	SOCIO C/TO FINANZ. FRUTT.	0,00	144.930,48	-144.930,48
223	DEBITI	0,00	964.627,86	-964.627,86
3000002	CIANCI NOTAIO M. LIDA	0,00	107,01	-107,01
3000003		0,00	499,87	-499,87
3000007		0,00	1.299,52	-1.299,52
3000027		0,00	4.800,00	-4.800,00
3000031		0,00	6,10	-6,10

Bilancio di Verifica dal 01-01-2014 al 31-03-2014

Codice	Descrizione del Conto	PROGRESSIVO DARE	PROGRESSIVO AVERE	SALDO
230	DEBITI VERSO FORNITORI	0,00	6.712,50	-6.712,50
231144	Fornitori c/f. da ricevere	0,00	4.500,00	-4.500,00
231	ALTRI DEBITI VERSO FORNITORI	0,00	4.500,00	-4.500,00
23	TOTALE FORNITORI	0,00	6.712,50	
250413	Debiti v/erario anni precedenti	0,00	1.121,00	-1.121,00
250415	Debiti ve/ C.C.I.A.A.	0,00	200,80	-200,80
250	DEBITI VERSO ERARIO	0,00	1.321,80	-1.321,80
320001	Stato patrimoniale iniziale	1.248.138,78	1.248.138,78	0,00
320	CONTI DI RIEPILOGO	1.248.138,78	1.248.138,78	0,00
405244	Fabbricati c/rimanenz. iniziali	894.048,31	0,00	894.048,31
405	RIMANENZE INIZIALI	894.048,31	0,00	894.048,31
410250	Contributi inps carico soc.	207,27	0,00	207,27
410	COSTO del PERSONALE	207,27	0,00	207,27
413263	Prestazione terzi	500,00	0,00	500,00
413	COSTI di ESERCIZIO	500,00	0,00	500,00
414266	Emolumenti ad amministratori	1.727,25	0,00	1.727,25
414	COMPENSI a TERZI	1.727,25	0,00	1.727,25
415269	Interessi passivi bancari	150,81	0,00	150,81
415	ONERI FINANZIARI	150,81	0,00	150,81
420271	Oneri bancari	67,03	0,00	67,03
420273	Cauz. assic./banc./rami elm.	305,25	0,00	305,25
420292	Assistenza tecnica	409,73	0,00	409,73
420	SPESE GENERALI	782,01	0,00	782,01
422305	Tasse vidimazione libri sociali	309,87	0,00	309,87
422426	I.M.U. Imposta municip. unica	2.040,50	0,00	2.040,50
422	ONERI FISCALI	2.350,37	0,00	2.350,37
520219	Rimanenze finali di fabbricati	0,00	894.048,31	-894.048,31
520	RIMANENZE FINALI	0,00	894.048,31	-894.048,31

Riepilogo Generale

	Dare	Avere	Saldo
Conti Economici	899.766,02	894.048,31	5.717,71 D
Conti Patrimoniali	2.142.367,37	2.148.085,08	5.717,71 A
Conti d'Ordine	1.248.138,78	1.248.138,78	0,00
Progressivi Stampa al 31-03-2014	4.290.272,17	4.290.272,17	0,00

ASTE
 GIUDIZIARIE.it



Roma, 30.04.2014

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Spett.le



ASTE
GIUDIZIARIE.it

OGGETTO: Situazione Economico Patrimoniale al 31-03-2014.

Gentilissimo Liquidatore,
si trasmette in allegato la situazione economico patrimoniale al 31-03-2014, attestando quanto segue:

“ la presente situazione al 31.03.2014 esprime la situazione economico, finanziaria e patrimoniale della società alla data di riferimento. Si attesta altresì che vi sono ulteriori crediti e debiti non espressamente indicati in essa”.

Cordiali saluti.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Hasser Immobiliare srl
L'Amministratore

ASTE
GIUDIZIARIE.it



BILANCIO 4 SEZIONI - periodo dal 1/01/2014 al 31/03/2014

ESERCIZIO 2014

STATO PATRIMONIALE

ATTIVITA'

Conto	Part.	Descrizione	Saldo non rettificato	Rettifiche	Saldo finale
13		IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI	978.831,23		978.831,23
13.01		TERRENI E FABBRICATI	957.831,23		957.831,23
13.01.01		Terreni edificabili	20.658,28		20.658,28
13.01.05		Fabbricati civili	937.172,95		937.172,95
13.07		ALTRE IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI	21.000,00		21.000,00
13.07.51		Altri beni materiali	21.000,00		21.000,00
21		RIMANENZE	43.000,00		43.000,00
21.01		RIMANENZE DI MAGAZZINO	43.000,00		43.000,00
21.01.11		Rimanenze di merci	43.000,00		43.000,00
27		CREDITI VARI	215,00		215,00
27.05		CREDITI VARI V/TERZI	215,00		215,00
27.05.51		Crediti vari v/terzi	215,00		215,00
31		DISPONIBILITA' LIQUIDE	41.809,82		41.809,82
31.01		BANCHE C/C E POSTA C/C	40.838,50		40.838,50
31.01.42		Banca Popolare di Lodi c/	40.838,50		40.838,50
31.03		CASSA	971,32		971,32
31.03.03		Cassa contanti	971,32		971,32
59		CONTI ERARIALI	13.692,33		13.692,33
59.05		ERARIO C/RIT. SUBITE E CREDITI D'IMPOSTA	139,70		139,70
59.05.01		Ritenute subite su interessi attivi	139,70		139,70
59.07		ERARIO C/IMPOSTE	13.552,63		13.552,63
59.07.02		Erario c/acconti IRES	9.342,56		9.342,56
59.07.25		Crediti per imposte anticipate	4.210,07		4.210,07
		Totale Attivita'	1.077.548,38		1.077.548,38

PASSIVITA'

Conto	Part.	Descrizione	Saldo non rettificato	Rettifiche	Saldo finale
41		CAPITALE E RISERVE	125.494,42		125.494,42
41.01		CAPITALE E RISERVE	125.494,42		125.494,42
41.01.01		Capitale sociale	25.500,00		25.500,00
41.01.08		Riserva legale	7.806,66		7.806,66
41.01.24		Riserva straordinaria	92.187,76		92.187,76
43		RISULTATI DELL'ESERCIZIO	14.103,40		14.103,40
43.01		RISULTATI PORTATI A NUOVO	14.103,40		14.103,40
43.01.07		Utile esercizio 2013 portato a nuovo	14.103,40		14.103,40
51		FONDI RISCHI E ONERI	60.000,00		60.000,00
51.05		ALTRI FONDI RISCHI E ONERI	60.000,00		60.000,00
51.05.23		Fondo ripristino beni azienda in affitto	60.000,00		60.000,00
55		FINANZIAMENTI DI TERZI	478.750,92		478.750,92
55.05		FINANZIAMENTI PASSIVI INFRAGRUPPO	478.750,92		478.750,92
55.05.06		Finanziamenti da controllante	135.750,92		135.750,92
55.05.07		Finanziamenti da controllante	343.000,00		343.000,00
57		DEBITI COMMERCIALI	26.781,98		26.781,98
57.01		FATTURE/NOTE CREDITO DA RICEVERE	7.500,00		7.500,00
57.01.01		Fatture da ricevere da fornitori terzi	7.500,00		7.500,00
57.03		FORNITORI	19.281,98		19.281,98
57.03.01		Fornitori terzi Italia	19.281,98		19.281,98
	1	Roberto Romagna Ragioniere Com mercialista	403,60		403,60
	2094		18.878,38		18.878,38
59		CONTI ERARIALI	53.462,73		53.462,73
59.01		ERARIO C/IVA	20.564,12		20.564,12
59.01.03		Iva su vendite	20.564,12		20.564,12
59.03		ERARIO C/SOSTITUTO D'IMPOSTA	93,24		93,24
59.03.03		Erario c/ritenute su redditi lav. auton.	93,24		93,24
59.07		ERARIO C/IMPOSTE	32.805,37		32.805,37
59.07.01		Erario c/IRES	11.998,00		11.998,00
59.07.03		Erario c/IRAP	1.726,00		1.726,00
59.07.51		Erario c/altri tributi	9.979,47		9.979,47

SEGUE

BILANCIO 4 SEZIONI - periodo dal 1/01/2014 al 31/03/2014**ESERCIZIO 2014****STATO PATRIMONIALE****PASSIVITA'**

Conto	Part.	Descrizione	Saldo non rettificato	Rettifiche	Saldo finale
59.07.99		Erario c/imposte correnti anno 2012	9.101,90		9.101,90
65		F.DI AMMORTAMENTO IMMOBILIZZAZIONI	243.778,99		243.778,99
65.03		FONDI AMMORTAMENTO FABBRICATI	243.778,99		243.778,99
65.03.01		F.do ammortamento fabbricati civili	243.778,99		243.778,99
69		RATEI E RISCONTI PASSIVI	53.765,44		53.765,44
69.01		RATEI E RISCONTI PASSIVI	53.765,44		53.765,44
69.01.01		Ratei passivi	7.028,80		7.028,80
69.01.03		Risconti passivi	46.736,64		46.736,64
		Totale Passivita'	1.056.137,88		1.056.137,88
		Utile del periodo	21.410,50		21.410,50
		Totale a pareggio	1.077.548,38		1.077.548,38

ASTE
GIUDIZIARIE.itASTE
GIUDIZIARIE.it

BILANCIO 4 SEZIONI - periodo dal 1/01/2014 al 31/03/2014**ESERCIZIO 2014****CONTO ECONOMICO****COSTI**

Conto	Part.	Descrizione	Saldo non rettificato	Rettifiche	Saldo finale
76		ACQUISTI DI SERVIZI	10.000,00		10.000,00
76.09		COSTI PER UTENZE	10.000,00		10.000,00
76.09.34		Spese condominiali	10.000,00		10.000,00
78		PRESTAZIONI DI LAVORO NON DIPENDENTE	1.500,00		1.500,00
78.01		PRESTAZIONI DI LAVORO AUTONOMO	1.500,00		1.500,00
78.01.01		Consulenze Amministrative e Fiscali	1.500,00		1.500,00
79		SPESE AMMIN., COMM. E DI RAPPRESENTANZA	210,45		210,45
79.01		SPESE COMMERCIALI E DI VIAGGIO	16,50		16,50
79.01.21		Spese di viaggio	16,50		16,50
79.05		SPESE AMMINISTRATIVE E GENERALI	193,95		193,95
79.05.23		Assicurazioni obbligatorie	193,95		193,95
83		ONERI DIVERSI DI GESTIONE	6.203,75		6.203,75
83.05		ONERI TRIBUTARI	4.941,73		4.941,73
83.05.03		IMU	3.693,00		3.693,00
83.05.12		Tassa annuale libri sociali	309,87		309,87
83.05.21		Imposta di registro e concess. govern.	938,86		938,86
83.07		ALTRI COSTI DI ESERCIZIO	1.262,02		1.262,02
83.07.01		Spese, perdite e sopravv. passive ded.	25,21		25,21
83.07.07		Sanzioni, penalità e multe	1.236,81		1.236,81
86		ONERI FINANZIARI	383,96		383,96
86.01		ONERI FINANZIARI VERSO BANCHE	167,06		167,06
86.01.05		Commissioni e spese bancarie	163,00		163,00
86.01.06		Commissioni su carte di credito	4,06		4,06
86.03		ONERI FINANZIARI DIVERSI	216,90		216,90
86.03.45		Interessi passivi di mora	216,90		216,90
90		AMMORTAMENTI	7.028,80		7.028,80
90.03		AMMORT. IMMOBILIZZ. MATERIALI	7.028,80		7.028,80
90.03.03		Amm.ti ordinari fabbricati strumentali	7.028,80		7.028,80
		Totale Costi	25.326,96		25.326,96
		Utile del periodo	21.410,50		21.410,50
		Totale a pareggio	46.737,46		46.737,46

RICAVI

Conto	Part.	Descrizione	Saldo non rettificato	Rettifiche	Saldo finale
73		ALTRI RICAVI E PROVENTI	46.736,64		46.736,64
73.01		PROVENTI DIVERSI	46.736,64		46.736,64
73.01.01		Proventi da immobili strumentali	46.736,64		46.736,64
85		PROVENTI FINANZIARI	0,82		0,82
85.11		PROVENTI FINANZIARI VARI	0,82		0,82
85.11.13		Interessi attivi su c/c bancari	0,82		0,82
		Totale Ricavi	46.737,46		46.737,46

ASTE
GIUDIZIARIE.it



capitalizzazione dei redditi.

Secondo il procedimento sintetico comparativo, il sottoscritto determinava il più probabile valore di mercato, pari a € 2.186.723,00.

(diconsi Euro duemilionicentottantaseimilasettecentoventitre).

Secondo la metodologia di valutazione attraverso la capitalizzazione dei redditi, lo scrivente attribuiva all'immobile un valore di mercato pari ad € 2.069.070,00

(diconsi Euro duemilionesessantannovemilazero settanta).

Dalla media dei due valori ottenuti, al netto delle spese potenziali, l'immobile aveva un valore di € 2.062.896,50

(diconsi Euro duemilionesessantaduemilaottocentonovantasei/50).

La seconda perizia aveva come scopo la determinazione del valore economico dell'area edificabile situata a Frosinone in Via Mastruccia, per come risultava e come ancora oggi risulta censita al Catasto Terreno del Comune di Frosinone al foglio 4 particella 378.

Anche in questo caso il valore dell'area è stato determinato attraverso due metodi, con procedimento sintetico e con procedimento analitico.

Secondo il metodo sintetico comparativo, il sottoscritto determinava il più probabile valore di mercato dell'area, pari a € 1.751.000,00.

(diconsi Euro unmilionesettecentocinquatanomila).

Secondo il metodo analitico, lo scrivente attribuiva all'immobile un valore di mercato pari ad € 1.876.545,00

(diconsi Euro unmilioneottocentottantaseicentoquarantacinque).

Dalla media dei due valori ottenuti, al netto delle spese potenziali, l'area edificabile aveva un valore di € 1.813.772,50

