

Tribunale di Napoli Nord
Esecuzioni Mobiliari

R.G. 2897/2022

Giudice: Dott. Alessandro Auletta

contro

DETERMINAZIONE VALORE DI MERCATO DELLA
QUOTA DETENUTA DAL SIG. [REDACTED] NELLA

“ [REDACTED] ”

(C.F. [REDACTED])

1. Conferimento dell'incarico.....	3
2. Contenuto della relazione di stima e compiti dell'esperto	4
3. Brevi cenni societari.....	7
4. Documentazione analizzata	11
5. Metodi di valutazione.....	13
5.1. Metodo patrimoniale.....	13
5.2. Metodo reddituale.....	16
5.3. Metodo finanziario.....	18
5.4. Metodo misto.....	18
5.5. Metodo empirico.....	20
6. La situazione patrimoniale ed economica della società oggetto di valutazione.....	21
7. Il metodo prescelto	24
8. La determinazione del presumibile valore di mercato della quota pignorata.....	27
Elenco allegati.....	28

1. Conferimento dell'incarico

Il sottoscritto Dott. Valentino Sibillo, nato a Napoli (NA) il 7.9.1989, C.F. SBLVNT89P07F839R, iscritto all'Ordine dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili di Napoli Nord al n. AA_001502, è stato nominato esperto stimatore nel procedimento in epigrafe con provvedimento del G.E. Dott. Alessandro Auletta del 10.10.2022 (**allegato 1** – provvedimento nomina) al fine determinare il valore di mercato della quota societaria detenuta dal sig. [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) nella società [REDACTED] con sede in [REDACTED] alla Via [REDACTED] n. [REDACTED] (C.F. [REDACTED]).

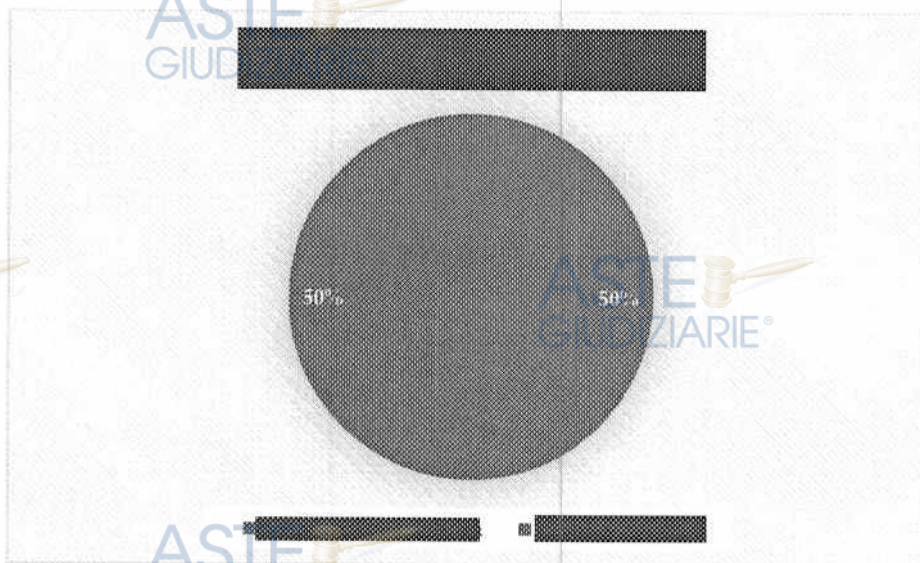
Il Giudice ha convocato, per i provvedimenti in materia di vendita o assegnazione, le parti e gli ausiliari per l'udienza del **07.02.2023** disponendo il deposito della relazione di stima, almeno 30 giorni prima della predetta udienza (07.01.2023).

2. Contenuto della relazione di stima e compiti dell'esperto

La presente relazione ha quindi ad oggetto la determinazione del valore della quota detenuta dal sig. [REDACTED] nella società [REDACTED] (C.F. [REDACTED]), pari al 50% del capitale sociale, dal valore nominale di Euro 38.240,00.

Dalla visura storica estrapolata dal Registro Imprese, si evince che il capitale sociale risulta così suddiviso (allegato 2 – visura storica [REDACTED]):

Socio	Quota	%
[REDACTED]	38.240,00	50%
[REDACTED]	38.240,00	50%
Totale	76.480,00	100%



Sulla quota sociale detenuta dal sig. [REDACTED] risulta iscritto il seguente vincolo:

Proprietà
Pignoramento

[REDACTED]

[REDACTED]

Quota di nominali: 38.240,00 Euro
Di cui versati: 38.240,00
Vincoli sulla quota:
CON PRATICA TELEMATICA PROT. N. 181275/2022 L'AVV. [REDACTED] IN QUALITÀ DI
PROCURATORE LEGALE DELLA CREDITRICE [REDACTED] HA DEPOSITATO ATTO DI PIGNORAMENTO
INVIATO DAL TRIBUNALE DI NAPOLI NORD CON IL QUALE L'UFFICIALE GIUDIZIARIO HA SOTTOPOSTO
IL PIGNORAMENTO LA QUOTA DI PARTECIPAZIONE DEL DEBITORE SIG. [REDACTED] PARI A
NOMINALI EURO 38240,00. L'ATTO È STATO NOTIFICATO ALLA SOCIETÀ IN PERSONA DEL LEGALE
RAPPRESENTANTE SIG. RA [REDACTED] IN DATA 03/06/2022 ED AL DEBITORE IN DATA
25/07/2022.
Codice fiscale: [REDACTED]
Tipo di dritto: proprietà
Domicilio del titolare o rappresentante comune
[REDACTED]
Codice fiscale: [REDACTED]
Denominazione del soggetto alla data della denuncia: [REDACTED]
Tipo di dritto: pignoramento

Non risultano precedenti pignoramenti o sequestri, né la quota risulta appartenere a persona diverse dal debitore.

Per quanto attiene i compiti dell'esperto, l'art. 173 bis c.p.c. prevede che questi:

- prima di ogni attività, controlla la completezza dei documenti;
- terminata la relazione, ne invia copia ai creditori precedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno trenta giorni prima dell'udienza, a mezzo posta elettronica certificata ovvero, quando ciò non è possibile, a mezzo telefax o a mezzo posta ordinaria.

Le parti possono depositare all'udienza note alla relazione purché abbiano provveduto, almeno quindici giorni prima, ad inviare le predette note al perito, secondo le modalità fissate al terzo comma; in tale caso l'esperto interviene all'udienza per rendere i chiarimenti.

Con riferimento ai criteri generali adottati per lo svolgimento dell'incarico, occorre anzitutto precisare che la stima è stata predisposta avendo riguardo ai valori contabili esposti nei bilanci depositati (fino al 31.12.2017) ed in quelli successivi (non depositati) consegnati dal debitore.

Il lavoro svolto e le conclusioni raggiunte devono essere interpretati nell'ambito delle seguenti principali ipotesi e limitazioni:

- il contenuto si basa su elementi conoscitivi, dati, informazioni e assunzioni;
- in particolare, è stata esaminata la documentazione analiticamente indicata nel paragrafo 4;

- non è stata svolta, alcuna ulteriore attività di verifica, o controlli di altro tipo, nonché la verifica della completezza, correttezza e accuratezza dei dati, informazioni o spiegazioni fornite, se non nei limiti di quanto indicato nel presente documento;
- il documento è stato predisposto alla luce di ragionevoli elementi di previsione e, pertanto, non tiene conto della possibilità del verificarsi di eventi di natura straordinaria e non prevedibili;
- si è fatto riferimento ai principi contenuti nei documenti e principi redatti dall'Organismo Italiano di Contabilità;
- non vi è alcuna assicurazione che i valori determinati verranno raggiunti in tutto o in parte.

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

3. Brevi cenni societari

La società "██████████", con sede legale in ██████████ (██████████) alla Via ██████████ n. ██████████ risulta essere stata costituita in data 08.03.2012 e iscritta al Registro Imprese di Napoli (REA: ██████████), codice fiscale e partita Iva ██████████

La società ha per oggetto l'acquisto, la vendita, la permuta e locazione di immobili e terreni.

In particolare, la società è stata costituita mediante scissione parziale della società ██████████ con sede in ██████████ (██████████) alla Via ██████████ n. ██████████ (C.F. ██████████) effettuato in data 08.03.2012 (allegato 3 – scissione parziale del 08.03.2012), con il quale quest'ultima – esercitante attività di noleggio autobus e trasporto urbano – ha deciso di scindere l'attività immobiliare da quella storica svolta.

Dalla lettura del progetto di scissione, si evince che ai soci della ██████████ sono state assegnate quote della costituenda "██████████" in misura proporzionale alle quote possedute nella prima pari a complessivi Euro 76.480,00, e precisamente:

- per il 90% al socio ██████████
- per il 10% al socio ██████████

Gli elementi patrimoniali trasferiti risultano essere i seguenti:

Attivo		Passivo	
Terreni siti in Giugliano in Campania	69.722,00	Debito v/ ██████████	627.577,00
Locale commerciale sito in Pozzuoli	894.931,00	Debiti v/soci	106.195,00
Totale attivo	964.653,00	Totale passivo	733.772,00
		Patrimonio netto	230.881,00
Totale a pareggio	964.653,00	Totale a pareggio	964.653,00

Terreni siti in Giugliano in Campania: trattasi di terreni identificati al Catasto Terreni al Foglio 51 Particella 560-561-562-563-564 al valore (costo storico e valore, contabile) di Euro 69.722,00.

Locale commerciale in Pozzuoli: trattasi di locale commerciale sito alla Via Gerolomini n. 89/91 identificato al Catasto Fabbricati al Foglio 89 Particella 175 Sub. 130 al valore (al netto degli ammortamenti) di Euro 894.931,00.

Debito v/ [redacted] trattasi del mutuo n. [redacted] stipulato in data [redacted] di importo originario pari ad Euro 735.000,00 e con capitale residuo da restituire di Euro 627.577,00, in relazione all'acquisto del locale commerciale di Pozzuoli.

Debiti v/soci: trattasi del debito accumulato nei confronti dei soci.

Il patrimonio netto – pari ad Euro 230.881,00 – è stato quindi assegnato ai soci nella misura di Euro 76.480,00 mentre la restante parte è stata iscritta tra le riserve statutarie.

Con atto di cessione del 12.04.2013 redatto innanzi al Notaio [redacted] (Rep. n. [redacted] – Racc. n. [redacted]), il socio [redacted] ha ceduto la propria quota (pari al 10% del capitale sociale) in favore del sig. [redacted] (allegato 4 – atto cessione quota del 12.04.2013) al valore nominale (Euro 7.648,00).

Con atto di cessione del 21.07.2014 redatto innanzi al Notaio [redacted] (Rep. n. [redacted] – Racc. n. [redacted]), il socio [redacted] ha ceduto la propria quota (pari al 90% del capitale sociale) in favore del sig. [redacted] (allegato 5 – atto cessione quota del 21.07.2014) al valore nominale (Euro 68.832,00). A tale data, quindi, il sig. [redacted] risultava detenere il 100% del capitale sociale della [redacted].

In data 17.07.2017, a seguito di decesso del sig. [redacted], è stata aperta la successione con attribuzione del patrimonio in favore degli eredi, sigg.ri [redacted] e [redacted] (allegato 6 – comunicazione successione del 17.07.2017).

In data 26.06.2018 la società [redacted] è stata interessata da una scissione parziale (allegato 7 – scissione parziale del 26.06.2018), con il quale quest'ultima ha deciso di assegnare parte del proprio patrimonio a favore delle società [redacted] e [redacted].

Dalla lettura del progetto di scissione, si evincono i seguenti elementi patrimoniali trasferiti:

Investimenti S.r.l.			
Attivo		Passivo	
Partecipazione	1.500,00	Debiti v/soci	2.700,00
Partecipazione	1.200,00		
Crediti v/	20.000,00		
Totale attivo	22.700,00	Totale passivo	2.700,00
		Patrimonio netto	20.000,00
Totale a pareggio	22.700,00	Totale a pareggio	22.700,00

Gestioni Patrimoniali S.r.l.			
Attivo		Passivo	
Locale commerciale sito in Pozzuoli	775.670,65	Debito v/	142.472,04
Crediti v/	12.500,00	Debiti v/soci	412.245,00
		Debiti v/	14.000,00
Totale attivo	788.170,65	Totale passivo	568.717,04
		Patrimonio netto	219.453,61
Totale a pareggio	788.170,65	Totale a pareggio	788.170,65

A seguito di tale cessione, quindi, il patrimonio della risultava così costituito esclusivamente dai terreni siti in Giugliano in Campania, oltre a crediti, disponibilità liquide e debiti come indicati nel bilancio al 31.12.2018 e in seguito analizzati.

In data 10.11.2020, a seguito di decesso del sig. la totalità della quota sociale è stata attribuita al sig. unico erede (allegato 8 – dichiarazione sostitutiva successione del 24.03.2021).

Si segnala tuttavia che, da quanto annotato presso il Registro Imprese, con decreto R.G.V.G. il Giudice del Registro presso il Tribunale di Napoli ha ordinato al Conservatore la cancellazione dell'iscrizione avvenuta in data 17.07.2017 (suddivisione del patrimonio tra i sigg.ri e), nonché quella relativa all'atto del 10.11.2020 (trasferimento quota di b ad).

Pertanto, in data 25.03.2022, a seguito di riapertura del protocollo, è stata evasa la pratica in attuazione di quanto statuito dal GRI con il suindicato decreto R.G.V.G.

Non è stato possibile estrapolare il decreto dal Registro Imprese. Tuttavia, la ricostruzione cronologica degli accadimenti societari, fa ragionevolmente ritenere che con tale atto, è stata attribuita al sig. [REDACTED] la quota societaria all'attualità detenuta nella [REDACTED] [REDACTED]



4. Documentazione analizzata



Lo scrivente ha esaminato la seguente documentazione:



Documentazione presente nel fascicolo telematico:

- atto di precetto
- atto di pignoramento quota sociale
- annotazione pignoramento R.I. prot. n. [REDACTED] del 07.09.2022
- fattura di pagamento



- istanza di vendita
- ordinanza RG [REDACTED] Tribunale di Napoli – Sezione Imprese



Documentazione consegnata dal creditore (allegato 9 – verbale consegna documentazione del 28.11.2022):

- atto di scissione del 08.03.2012
- registro cespiti [REDACTED]
- situazioni contabili annualità 2020 e 2021



- visura storica [REDACTED]



Ulteriore documentazione consegnata dal creditore (allegato 10 – comunicazione PEC del 30.12.2022):

- bilanci al 31.12.2018, al 31.12.2019, al 31.12.2020 e al 31.12.2021 approvati dall'assemblea dei soci del 25.02.2022 e depositati presso il Registro Imprese in data 3.1.2023.



Lo scrivente esperto stimatore ha inoltre provveduto ad estrapolare dal Registro Imprese i bilanci depositati relativi agli esercizi chiusi al 31.12.2014, 31.12.2015, 31.12.2016 e 31.12.2017.

Il sottoscritto, in ossequio alle indicazioni fornite dal Giudice ha altresì provveduto a richiedere agli Enti (Agenzia delle Entrate, Agenzia Entrate Riscossione, INAIL, INPS, Comune di Giugliano in Campania) di comunicare le partite debitorie aperte in capo alla [REDACTED] (allegato 11 – comunicazione PEC del 17.10.2022).

Risultano pervenuti i seguenti riscontri:

- in data 19.10.2022 l'Agenzia delle Entrate Riscossione ha comunicato l'assenza di carichi iscritti a ruolo (allegato 12 – riscontro AdER del 19.10.2022);

- in data 20.10.2022 l'INAIL ha comunicato che la [REDACTED] non risulta iscritta in archivio (allegato 13 – riscontro INAIL del 20.10.2022);

- in data 25.10.2022 l'Agenzia delle Entrate ha comunicato carichi pendenti relativi ad avvisi ex art. 36-bis notificati nel 2022 per complessivi Euro 8.475,86 (allegato 14 – riscontro Agenzia Entrate del 25.10.2022).

Infine, lo scrivente ha acquisito la relazione redatta dal Custode Dott. Giovanni Esposito in data 02.12.2022 (allegato 15 – relazione Custode del 02.12.2022).

5. Metodi di valutazione

La valutazione di un'azienda (o di un suo ramo) richiede l'applicazione di specifici criteri e metodi che, in linea di massima, vanno individuati con la finalità di esprimere, nel migliore dei modi, una stima razionale, dimostrabile e, per quanto possibile, oggettiva e stabile.

Nel tempo gli analisti hanno sviluppato diversi criteri e metodi; naturalmente la scelta di essi non è univoca ma dipende dall'oggetto della valutazione e dalla finalità della stessa.

Pertanto, si ritiene utile preliminarmente fornire una breve esposizione dei principali metodi di valutazione d'azienda presenti in dottrina. Tali metodi possono così raggrupparsi:

- a) metodi patrimoniali
- b) metodi reddituali
- c) metodi finanziari
- d) metodi misti
- e) metodi empirici

Le citate metodologie, peraltro, possono anche combinarsi tra loro o essere utilizzate in modo integrato, anche per finalità di controllo della valutazione.

5.1. Metodo patrimoniale

Il metodo patrimoniale determina il valore aziendale in funzione del suo patrimonio inteso come la somma algebrica delle attività e delle passività, considerate al loro valore corrente, ovvero al valore mediamente espresso dal mercato nel momento considerato.

Tale metodo consente di stimare il patrimonio aziendale in modo oggettivo e riscontrabile e ha come sua peculiare caratteristica la stima analitica, a valori correnti, degli elementi patrimoniali.

La valutazione dell'azienda con tali metodi richiede poi l'applicazione di un numero esiguo di ipotesi, per cui risulta essere una valutazione poco soggettiva rispetto a quella compiuta con altri

metodi: infatti, con questo metodo non si procede alla valorizzazione della redditività e/o dei flussi di cassa futuri dell'azienda, riducendo sensibilmente il grado di incertezza del risultato della valutazione.

Per le peculiarità esposte, tali metodi vengono, in genere, utilizzati per valutare aziende con forte patrimonializzazione, cioè aventi un elevato ammontare di attività immobilizzate (es. holding pure, società immobiliari, etc.).

I limiti di tali metodi, invece, sono i seguenti:

il valore dell'azienda è determinato sulla base del saldo algebrico tra attività e passività e quindi su dati storici (rivalutati), ponendo in secondo piano la capacità dell'azienda di generare nel futuro reddito o flussi di cassa;

si attribuisce un valore corrente ad ogni voce di bilancio, sia essa attiva o passiva, prescindendo dalla sua appartenenza al complesso aziendale unitariamente inteso e in funzionamento.

Il metodo patrimoniale, quindi, si basa sulla determinazione del patrimonio netto rettificato (patrimonio netto espresso a valori correnti) determinato sommando al valore del patrimonio netto contabile le rettifiche per le valutazioni a valori di mercato in sostituzione del valore contabile.

A tal fine, è necessario redigere una situazione patrimoniale al momento della valutazione, ovviamente di natura extracontabile, il cui punto di partenza sono i saldi contabili al momento della valutazione. Tale situazione deve indicare anche le passività potenziali non inserite in bilancio, mentre non deve includere i beni non necessari all'attività d'impresa (patrimonio accessorio), come ad esempio i fabbricati acquistati a uso investimento.

Il metodo patrimoniale prevede due varianti: semplice e complesso.

Il metodo patrimoniale semplice considera solo i valori correnti dei beni iscritti nella contabilità.

Con tale metodologia, il valore dell'azienda (W) corrisponde, pertanto, al valore del patrimonio netto rettificato (K) a valori correnti, in base alla seguente formula:

$$W = K$$

ASTE GIUDIZIARIE da cui:

ASTE GIUDIZIARIE

$$K = PN + R$$

dove:

PN = patrimonio netto contabile (ante valutazione)

R = rettifiche (positive e negative) di valore dei beni che compongono il patrimonio

Il metodo patrimoniale semplice risulta essere quello più diffuso, anche se meno rigoroso e completo, in quanto non include la valorizzazione espressa dei beni immateriali (intangibile assets).

Il metodo patrimoniale complesso, viceversa, quantifica il valore economico del capitale dell'azienda rettificando opportunamente il valore del patrimonio netto ed includendo il valore delle risorse "intangibili" che sia possibile identificare, a prescindere dalla loro iscrizione nelle scritture contabili.

Pertanto, esso esprime la stima con la seguente formula:

$$W = PN + R + IA$$

dove:

W = valore economico dell'azienda

PN = patrimonio netto contabile (ante valutazione)

R = rettifiche (positive e negative) di valore dei beni che compongono il patrimonio

IA = intangibles assets

I beni intangibili presi in considerazioni dal modello in esame sono intangibili di mercato (di marketing) o legati alla tecnologia o imputabili a specifiche conoscenze e capacità, o anche autorizzazioni e concessioni, di pertinenza dell'organizzazione di riferimento.

Va detto che la stima degli intangibles assets è fondata generalmente sui flussi di risultati attesi dal loro impiego. Essa è dunque anche riconducibile all'avviamento (goodwill) o disavviamento (badwill).

L'applicazione del metodo patrimoniale complesso può dunque, in alcuni casi, far addivenire ad una valutazione più aderente ai valori correnti d'azienda, in quanto considera anche alcuni elementi (di redditività) o comunque in grado di generare ricchezza.

5.2. Metodo reddituale

Il metodo reddituale determina il valore dell'azienda sulla base della capacità della stessa di generare reddito, attraverso l'attualizzazione dei risultati economici attesi.

In generale, tale metodologia si sintetizza nella seguente formula:

$$W = \sum R_i \times v_i$$

dove:

W = valore economico dell'azienda

R_i = flussi reddituali

V_i = fattore di attualizzazione di ciascun flusso

Il valore del capitale economico dell'azienda è misurato quindi come la somma di tutti i flussi futuri, attualizzati al momento della valutazione.

Il metodo reddituale, opposto rispetto al metodo patrimoniale, prescinde dalla valutazione dell'azienda considerata come complesso di beni, per concentrarsi sul valore che la stessa possiede in funzione della sua capacità reddituale. Esso si basa sulla determinazione del reddito medio atteso, ovvero la redditività futura che potenzialmente un'azienda dovrebbe produrre in relazione alle prospettive ambientali e di mercato in cui la stessa opera. In secondo luogo, va determinato il tasso di attualizzazione, costituito dalla somma del tasso di rendimento di investimenti privi di rischio e del tasso di remunerazione del rischio che deriva dallo svolgimento di un'attività imprenditoriale.

Infine, si determina il periodo futuro in cui si prevede che la società produca redditi (orizzonte temporale).

Anche il metodo reddituale prevede due varianti: semplice e complesso.

Il metodo reddituale semplice si basa sulla stima di un flusso di redditi costante, ovvero su un reddito medio, normale, prospettico.

$$W = R/i$$

e quindi il valore dell'azienda sarà dato dal valore attuale, calcolato al tasso di attualizzazione, del reddito medio prospettico (valore attuale di una rendita perpetua).

Il metodo reddituale complesso costituisce un'evoluzione di quello semplice: esso attualizza, infatti, i flussi di reddito previsti anno per anno fino al termine dell'orizzonte temporale del periodo esplicito di previsione e stima poi un Valore Finale.

$$W = R \times a_{n|i} + VF \times v^n$$

Con i metodi reddituali, il reddito deve essere in primo luogo "normalizzato", cioè depurato dalle componenti reddituali straordinarie, al netto degli oneri finanziari e delle imposte (approccio Equity Side-Levered), al fine di individuare la reale e stabile capacità dell'azienda, eliminando elementi di casualità, non ripetibilità e non pertinenza.

Terminata la procedura di normalizzazione del reddito, è necessario procedere all'individuazione e alla determinazione del valore di eventuali costi latenti connessi all'attività e alla struttura dell'azienda.

Il tasso di attualizzazione (i) esprime il rapporto tra reddito e capitale che viene reputato conveniente per l'investimento nell'impresa; esso deve considerare, in aggiunta al rendimento delle attività prive di rischio (i1), un premio per l'investimento in attività d'impresa (i2).

5.3. Metodo finanziario

Il metodo finanziario considera che il valore di una azienda dipende dai flussi di cassa che la stessa è in grado di generare in un certo orizzonte temporale.

Il c.d. “discounted cash flow” (DCF), nella sua accezione tipica del “dividend discount model” (DDM), tiene conto che nessuna impresa può distribuire dividendi in misura superiore alla sua capacità di generare flussi di cassa.

Il modello valutativo si basa perciò sui flussi di cassa medio-normali, proiettabili in un arco temporale ben definito (previsione esplicita).

Del DCF è apprezzabile la sua oggettività, laddove esclude le voci di costo e di ricavo non aventi natura monetaria e dunque non immediatamente disponibili.

Esso impone la stima dei flussi di cassa ed è particolarmente valido nelle valutazioni strategiche di imprese in start-up o che hanno in corso forti investimenti. Al pari del metodo reddituale, tuttavia, è fortemente influenzato dalla concreta possibilità di stimare i flussi (in questo caso, di cassa) futuri.

5.4. Metodo misto

I metodi misti esprimono il valore dell'azienda in funzione sia dell'aspetto patrimoniale (che introduce nella valutazione elementi di obiettività e verificabilità) che dell'aspetto reddituale (essenziale ai fini della determinazione del capitale economico).

Tali metodi apportano, quindi, una “correzione reddituale” al valore risultante dall'applicazione dei metodi patrimoniali, in modo da tenere nella dovuta considerazione la capacità della società oggetto di stima di generare profitti in misura tale da garantire la remunerazione del capitale investito.

I principali metodi misti sono il metodo del valore medio e il metodo della stima autonoma dell'avviamento.

Il metodo del valore medio si presenta come una mera media dei metodi patrimoniali e reddituali: in particolare, il valore dell'azienda è rappresentato dalla media tra il patrimonio netto rettificato e la redditività futura.

$$W = 1/2 (K + R / i)$$

dove:

W = valore economico dell'azienda

K = patrimonio netto rettificato

R = reddito medio prospettico

i = tasso di attualizzazione

Il metodo della stima autonoma dell'avviamento attribuisce all'azienda un valore pari alla somma algebrica del valore corrente dell'aggregato patrimoniale, con cui la stessa viene trasferita, e del valore dell'avviamento distintamente quantificato.

$$W = K' + (R - iK') \times a \cdot n \cdot i'$$

dove:

W = valore economico dell'azienda

K' = patrimonio netto rettificato

R = reddito medio prospettico

i = tasso di remunerazione normale del capitale di proprietà

(R - iK') = sovra reddito

i' = tasso di capitalizzazione del reddito differenziale

L'avviamento è quindi rappresentato da: $(R - iK') \times a \cdot n \cdot i'$

5.5. Metodo empirico

I metodi empirici sono metodi che trovano fondamento nei dati e nelle informazioni espressi dal mercato. Essi si sostanziano nell'applicazione di una percentuale o di un moltiplicatore ad una determinata grandezza (fatturato, reddito netto, etc.) ritenuta qualificante per l'elemento da valutare. I principali vantaggi dei metodi empirici sono i seguenti:

- sono estremamente semplici da applicare;
- è possibile utilizzarli con una certa frequenza;

- i dati contabili ed economici che utilizzano sono spesso più attendibili (e oggettivi) delle informazioni che sarebbero necessarie per l'applicazione di metodologie di valutazione più complesse.

6. La situazione patrimoniale ed economica della società oggetto di valutazione

La situazione patrimoniale ed economica è stata desunta dai seguenti bilanci d'esercizio:

- bilancio al 31.12.2014 depositato presso il Registro Imprese (**allegato 16** – bilancio 2014);
- bilancio al 31.12.2015 depositato presso il Registro Imprese (**allegato 17** – bilancio 2015);
- bilancio al 31.12.2016 depositato presso il Registro Imprese (**allegato 18** – bilancio 2016);
- bilancio al 31.12.2017 depositato presso il Registro Imprese (**allegato 19** – bilancio 2017);
- bilancio al 31.12.2018 non depositato presso il Registro Imprese (**allegato 20** – bilancio 2018);
- bilancio al 31.12.2019 non depositato presso il Registro Imprese (**allegato 21** – bilancio 2019);
- bilancio al 31.12.2020 non depositato presso il Registro Imprese (**allegato 22** – bilancio 2020);
- bilancio al 31.12.2021 non depositato presso il Registro Imprese (**allegato 23** – bilancio 2021).

ATTIVITA'	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Immobilizzazioni immateriali	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 2.779,00	€ 2.779,00	€ 2.779,00
Immobilizzazioni materiali	€ 913.163,00	€ 890.573,00	€ 867.983,00	€ 865.724,00	€ 69.722,00	€ 69.722,00	€ 69.722,00	€ 69.722,00
Immobilizzazioni finanziarie	€ 1.500,00	€ 2.700,00	€ 2.700,00	€ 2.700,00	€ -	€ -	€ -	€ -
TOTALE IMMOBILIZZAZIONI	€ 914.663,00	€ 893.273,00	€ 870.683,00	€ 868.424,00	€ 69.722,00	€ 72.501,00	€ 72.501,00	€ 72.501,00
ATTIVO CIRCOLANTE								
Rimanenze	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Crediti	€ 6.616,00	€ 27.225,00	€ 32.703,00	€ 44.585,00	€ 58.193,00	€ 131.108,00	€ 178.956,00	€ 178.956,00
Disponibilità liquide	€ 1.192,00	€ 1.697,00	€ 392,00	€ 551,00	€ 5.071,00	€ 7.806,00	€ 5.786,00	€ 5.650,00
TOTALE ATTIVO CIRCOLANTE	€ 7.808,00	€ 28.922,00	€ 33.095,00	€ 45.136,00	€ 63.264,00	€ 138.914,00	€ 184.742,00	€ 184.606,00
RATEI E RISCONTI ATTIVI	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
TOTALE ATTIVO	€ 922.471,00	€ 922.195,00	€ 903.778,00	€ 913.560,00	€ 132.986,00	€ 211.415,00	€ 257.243,00	€ 257.107,00
PASSIVITA'	31/12/2014	31/12/2015	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2021
PATRIMONIO NETTO								
Capitale	€ 76.480,00	€ 76.480,00	€ 76.480,00	€ 76.480,00	€ 76.480,00	€ 76.480,00	€ 76.480,00	€ 76.480,00
Riserva statutaria	€ 189.105,00	€ 211.593,00	€ 225.452,00	€ 242.306,00	€ -	€ -	€ -	€ -
Riserva legale	€ 436,00	€ 1.620,00	€ 2.349,00	€ 3.236,00	€ 3.354,00	€ 3.354,00	€ 3.354,00	€ 3.354,00
Altre riserve	€ 20.250,00	€ 20.250,00	€ 20.250,00	€ 20.250,00	€ 1,00	€ 1,00	€ -	€ -
differenza da arrotondamento	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Utili (perdite) portati a nuovo	€ 23.671,00	€ 14.588,00	€ -	€ -	€ -	€ 855,00	€ 17.795,00	€ 15.912,00
Utile (perdita) dell'esercizio	€ -	€ -	€ 17.741,00	€ 2.370,00	€ 855,00	€ 18.651,00	€ 1.883,00	€ 136,00
TOTALE PATRIMONIO NETTO	€ 309.942,00	€ 324.531,00	€ 342.272,00	€ 344.642,00	€ 78.980,00	€ 97.629,00	€ 95.746,00	€ 95.610,00
FONDI PER RISCHI E ONERI	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
TRATTAMENTO FINE RAPPORTO	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
DEBITI	€ 612.529,00	€ 597.664,00	€ 559.333,00	€ 568.918,00	€ 54.006,00	€ 113.786,00	€ 161.497,00	€ 161.497,00
Debiti verso soci per finanziamenti	€ 50.050,00	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Debiti verso banche	€ 442.283,00	€ 379.419,00	€ 312.144,00	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Debiti tributari	€ -	€ -	€ 5.444,00	€ 200,00	€ -	€ -	€ -	€ -
Debiti per mutui	€ -	€ -	€ -	€ 142.472,00	€ -	€ -	€ -	€ -
Debiti per depositi cauzionali	€ -	€ -	€ 14.000,00	€ 14.000,00	€ -	€ -	€ -	€ -
Altri debiti	€ 120.195,00	€ 218.245,00	€ 227.745,00	€ 412.246,00	€ -	€ -	€ -	€ -
RATEI E RISCONTI PASSIVI	€ -	€ -	€ 2.173,00	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
TOTALE PASSIVO	€ 612.529,00	€ 597.664,00	€ 561.506,00	€ 568.918,00	€ 54.006,00	€ 113.786,00	€ 161.497,00	€ 161.497,00
TOTALE PASSIVO+NETTO	€ 922.471,00	€ 922.195,00	€ 903.778,00	€ 913.560,00	€ 132.986,00	€ 211.415,00	€ 257.243,00	€ 257.107,00

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
A) VALORE DELLA PRODUZIONE:								
1) ricavi delle vendite e prestazioni	€ 84.000,00	€ 84.000,00	€ 84.000,00	€ 52.500,00	€ 30.000,00	€ 24.000,00	€ -	€ -
5) altri ricavi e proventi	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 1,00	€ -	€ 1,00	€ -
Totale valore della produzione (A)	€ 84.000,00	€ 84.000,00	€ 84.000,00	€ 52.500,00	€ 30.001,00	€ 24.000,00	€ 1,00	€ -
B) COSTI DELLA PRODUZIONE:								
7) per servizi	€ -	€ -	€ -	€ 3.789,00	€ -	€ -	€ -	€ -
10) ammortamenti e svalutazioni:								
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali:	€ 19.766,00	€ 22.590,00	€ 22.590,00	€ 2.259,00	€ -	€ -	€ -	€ -
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali:	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 14.467,00	€ -	€ -	€ -
14) oneri diversi di gestione:	€ 5.285,00	€ 4.910,00	€ 7.059,00	€ 15.697,00	€ 956,00	€ 221,00	€ 186,00	€ 100,00
Totale costi della produzione (B)	€ 25.051,00	€ 27.500,00	€ 29.649,00	€ 21.745,00	€ 15.423,00	€ 221,00	€ 186,00	€ 100,00
DIFFERENZA TRA VALORI E COSTI DELLA PRODUZIONE (A-B)	€ 58.949,00	€ 56.500,00	€ 54.351,00	€ 30.755,00	€ 14.578,00	€ 23.779,00	€ (185,00)	€ (100,00)
C) PROVENTI E ONERI FINANZIARI:								
15) proventi da partecipazione:	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
a) da imprese controllate	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
b) imprese collegate	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
16) altri proventi finanziari:	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
17) interessi e altri oneri finanziari	€ 32.587,00	€ 28.366,00	€ 23.907,00	€ 16.300,00	€ 8.299,00	€ 5.128,00	€ 1.698,00	€ 36,00
Totale proventi e oneri finanziari (C)	€ (32.587,00)	€ (28.366,00)	€ (23.907,00)	€ (16.300,00)	€ (8.299,00)	€ (5.128,00)	€ (1.698,00)	€ (36,00)
D) RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIA:	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
E) PROVENTI E ONERI STRAORDINARI:								
20) proventi, con separata indicazione delle plusvalenze da alien.	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
altri proventi	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
21) - oneri	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Totale proventi e oneri straordinari (E)	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	€ 26.362,00	€ 28.134,00	€ 30.444,00	€ 14.455,00	€ 6.279,00	€ 18.651,00	€ (1.883,00)	€ (136,00)
22) imposte sul reddito dell'esercizio	€ 2.691,00	€ 13.546,00	€ 12.703,00	€ 12.085,00	€ 7.134,00	€ -	€ -	€ -
23) UTILE (PERDITA) DELL'ESERCIZIO	€ 23.671,00	€ 14.588,00	€ 17.741,00	€ 2.370,00	€ (855,00)	€ 18.651,00	€ (1.883,00)	€ (136,00)

ASTE GIUDIZIARIE 7. Il metodo prescelto

Alla luce di quanto riportato nelle pagine precedenti, lo scrivente ritiene che l'unico metodo di valutazione applicabile al caso di specie sia quello patrimoniale, trattandosi di società immobiliare, operando una stima delle singole poste patrimoniali, attive e passive.

L'impostazione della presente relazione risente inoltre delle indicazioni fornite dalla dottrina economico-aziendale secondo la quale un corretto processo di valutazione deriva dal prudente e sistematico apprezzamento, sia dal punto di vista quantitativo che qualitativo, della pluralità di elementi, materiali ed immateriali, costituenti il fenomeno aziendale, e si sostanzia nella revisione critica dei valori iscritti in contabilità e nella ricostruzione di quelli relativi ad elementi non riportati nelle scritture. Si tratta, pertanto, di procedere alla stesura di uno stato patrimoniale prossimo alla data di riferimento della relazione di stima i cui valori rappresentino, attendibilmente, l'attitudine dell'unità produttiva a conseguire il suo scopo fondamentale ovvero il raggiungimento, mantenimento e miglioramento dell'equilibrio economico a valere nel tempo.

A tal fine lo scrivente ritiene di prendere a riferimento, quale punto di partenza, la situazione patrimoniale alla data del 31.12.2021, con le precisazioni in seguito fornite.

1) Immobilizzazioni immateriali

Valore contabile: **Euro 2.779,00**

Valore di stima: **Euro 0,00**

Criterio di valutazione: La voce si riferisce a "costi di impianto" iscritti per la prima volta nel bilancio al 31.12.2019. Non risultano fornite ulteriori informazioni, né disponibile documentazione riferita all'iscrizione di tale posta patrimoniale. Ai fini della presente valutazione, trattandosi di oneri non portatori di benefici futuri, nel rispetto del principio di prudenza, lo scrivente non ritiene di attribuire alcun valore a tali elementi.

2) Immobilizzazioni materiali

Valore contabile: **Euro 69.722,00**

Valore di stima: **Euro 69.722,00**

Criterio di valutazione: La voce si riferisce agli immobili risultanti in capo alla ██████████ ██████████, con le seguenti precisazioni già in precedenza evidenziate.

Fino all'esercizio 2017, nel bilancio risulta riportato un maggior valore contabile di Euro 865.724,00, comprensivo sia dei terreni siti nel Comune di Giugliano in Campania (Catasto Terreni al Foglio 51 Particella 560-561-562-563-564) al valore (costo storico e valore contabile) di Euro 69.722,00, che del locale commerciale sito in Pozzuoli (Catasto Fabbricati al Foglio 89 Particella 175 Sub. 130) al valore (al netto degli ammortamenti) di Euro 796.002,00.

Nei bilanci successivi risulta riportato esclusivamente il valore dei terreni (Euro 69.722,00), tenuto conto della scissione parziale intervenuta in data 26.06.2018, con cui il locale commerciale è stato destinato in favore della società '████████████████████'. Per tali motivazioni, in assenza di ulteriore documentazione, si ritiene di prendere a riferimento il valore contabile.

3) Immobilizzazioni finanziarie

Valore contabile: **Euro 0,00**
Valore di stima: **Euro 0,00**
Criterio di valutazione: Non presenti.

4) Rimanenze

Valore contabile: **Euro 0,00**
Valore di stima: **Euro 0,00**
Criterio di valutazione: Non presenti.

5) Crediti

Valore contabile: **Euro 178.956,00**
Valore di stima: **Euro 134.217,00**

Criterio di valutazione: Il valore dei crediti, alla data del 31.12.2017, ammontavano ad Euro 44.585,00 e risultava così costituito: Euro 20.000,00 crediti verso ██████████, Euro 12.500,00 crediti verso ██████████ ed Euro 12.085,00 per crediti tributari. A seguito della scissione parziale avvenuta in data 26.06.2018 – con la quale sono stati, tra l'altro, destinati, quali elementi dell'attivo, i crediti verso ██████████ e ██████████ residuava esclusivamente il credito tributario (Euro 12.085,00). Tuttavia, negli esercizi successivi la voce viene ulteriormente incrementata fino ad assumere, al 31.12.2021, il valore di Euro 178.956,00. Nella nota integrativa ai bilanci dal 31.12.2018 al 31.12.2021, tuttavia, non viene fornita alcuna

specifica di tali importi. Lo scrivente ritiene pertanto di prendere a riferimento il valore contabile al netto di un fondo svalutazione crediti/fondo rischi forfettario del 25%.

6) Disponibilità liquide

Valore contabile: **Euro 5.650,00**

Valore di stima: **Euro 5.650,00**

Criterio di valutazione: Da quanto indicato nella nota integrativa, trattasi di somme giacenti sui conti correnti bancari. In assenza della documentazione bancaria da cui evincere eventuali movimentazioni successive, si ritiene di prendere a riferimento il valore contabile.

7) Debiti

Valore contabile: **Euro 161.497,00**

Valore di stima: **Euro 169.972,86**

Criterio di valutazione: Il valore dei debiti, alla data del 31.12.2017, ammontavano ad Euro 568.918,00 e risultava così costituito: Euro 412.246,00 debiti verso soci, Euro 142.472 debito per mutuo verso [REDACTED] Euro 14.000,00 debiti verso [REDACTED] ed Euro 200,00 per debiti tributari. A seguito della scissione parziale avvenuta in data 26.06.2018 – con la quale sono stati, tra l'altro, destinati, quali elementi del passivo, il debito verso [REDACTED] verso soci e verso [REDACTED] residuava esclusivamente il debito tributario (Euro 200,00). Tuttavia, negli esercizi successivi la voce viene ulteriormente incrementata fino ad assumere, al 31.12.2021, il valore di Euro 161.497,00. Nella nota integrativa ai bilanci dal 31.12.2018 al 31.12.2021, tuttavia, non viene fornita alcuna specifica di tali importi. Lo scrivente ritiene pertanto di prendere prudenzialmente a riferimento il valore contabile, con l'aggiunta dei debiti tributari comunicati dall'Agenzia delle Entrate (Euro 8.475,86), non essendo possibile verificare se tale componente risulti già compresa nella voce totale di bilancio.

8. La determinazione del presumibile valore di mercato della quota pignorata

Alla luce di quanto riportato nelle pagine precedenti, il valore attribuibile alla [redacted] (C.F. [redacted]) e, conseguentemente, il presumibile valore di mercato della quota detenuta dal sig. [redacted], pari al 50%, risultano così determinati.

ATTIVITA'	Valore contabile	Valore di stima
Immobilizzazioni immateriali	€ 2.779,00	€ -
Immobilizzazioni materiali	€ 69.722,00	€ 69.722,00
Immobilizzazioni finanziarie	€ -	€ -
TOTALE IMMOBILIZZAZIONI	€ 72.501,00	€ 69.722,00
ATTIVO CIRCOLANTE		
Rimanenze	€ -	€ -
Crediti	€ 178.956,00	€ 134.217,00
Disponibilità liquide	€ 5.650,00	€ 5.650,00
TOTALE ATTIVO CIRCOLANTE	€ 184.606,00	€ 139.867,00
RATEI E RISCONTI ATTIVI	€ -	€ -
TOTALE ATTIVO	€ 257.107,00	€ 209.589,00
PASSIVITA'		
DEBITI	€ 161.497,00	€ 169.972,86
TOTALE PASSIVO	€ 161.497,00	€ 169.972,86
PATRIMONIO NETTO	€ 95.610,00	€ 39.616,14

Il patrimonio netto rettificato – determinato apportando al patrimonio contabile le rettifiche suesposte – ammonta quindi ad Euro 39.616,14:

$$\text{Euro } 95.610,00 + \text{Euro } 0,00 - \text{Euro } 55.993,86$$

$$\text{Patrimonio netto} + \text{rettifiche positive} - \text{rettifiche negative}$$

Il valore di mercato della quota detenuta dal sig. [redacted] (C.F. [redacted]), pari al 50%, può essere conseguentemente stimato in Euro 19.808,07.

Aversa, li 5 gennaio 2023

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE® **L'esperto stimatore**

Dott. Valentino Sibilio

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Elenco allegati

1. provvedimento di nomina del 10.10.2022;
2. visura storica Registro Imprese [REDACTED];
3. progetto di scissione parziale del 8.3.2012;
4. atto cessione quota del 12.4.2013;
5. atto cessione quota del 21.7.2014;
6. comunicazione successione del 17.7.2017;
7. atto di scissione parziale del 26.6.2018;
8. dichiarazione sostitutiva successione del 24.3.2021;
9. verbale consegna documentazione del 28.11.2022;
10. comunicazione PEC del 30.12.2022 invio bilanci successive annualità;
11. comunicazione PEC del 17.10.2022;
12. riscontro ADER del 19.10.2022;
13. riscontro INAIL del 20.10.2022;
14. riscontro Agenzia Entrate del 25.10.2022;
15. relazione Custode del 2.12.2022;
16. bilancio al 31.12.2014;
17. bilancio al 31.12.2015;
18. bilancio al 31.12.2016;
19. bilancio al 31.12.2017;
20. bilancio al 31.12.2018 con ricevute di presentazione e verbale di approvazione assemblea;
21. bilancio al 31.12.2019 con ricevute di presentazione e verbale di approvazione assemblea;
22. bilancio al 31.12.2020 con ricevute di presentazione e verbale di approvazione assemblea;
23. bilancio al 31.12.2021 con ricevute di presentazione e verbale di approvazione assemblea.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®