

TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE (PA)

Sezione Fallimentare

FALLIMENTO

RELAZIONE di VERIFICA CONTABILE E FISCALE - STIMA
DEL VALORE ECONOMICO D'AZIENDA

Fallimento n. 14/2015

Giudice Delegato: Dott.ssa Emanuela Piazza

Curatore Fallimentare: Avv. Giuseppe Di Liberto

Fondo rischi ed oneri

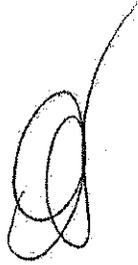
Il fondo rischi ed oneri, euro 20.000, è stato previsto per eventuali imposte o debiti potenziali che potrebbero essere stati omessi o comunque non rilevabili direttamente in maniera analitica dalla contabilità.

STIMA DEL VALORE COMMERCIALE DELL'AZIENDA

Lo scopo del presente elaborato è quello di determinare il valore di mercato dell'azienda. Per valore di mercato si deve intendere il valore economico astrattamente attribuibile al sistema aziendale nel suo complesso (beni tangibili ed intangibili, persone, operazioni interne ed esterne e relazioni intercorrenti tra i vari elementi). L'azienda comprende quindi, secondo tale definizione, beni materiali e beni immateriali, nonché rapporti giuridici, cioè contratti, debiti e crediti. Nel caso specifico, essendo la società fallita, se non diversamente specificato, i crediti e debiti relativi all'azienda non sono oggetto di cessione, e pertanto vengono esclusi dalla presente valutazione.

Per la dottrina prevalente, il capitale economico è "un valore unico e sintetico, risultante dalla capitalizzazione dei redditi futuri che non può suddividersi nelle singole parti costitutive, a differenza del capitale di bilancio o di funzionamento che è un fondo di valori scindibile in componenti elementari ed analitiche (e di più risultante dalla loro sommatoria)".

La stima del capitale economico, essendo questo un'entità astratta, non si fonda esclusivamente su dati obiettivi, su quantità-misura automaticamente determinabili, ma impone il ricorso a stime, ipotesi, congetture. Naturalmente questi elementi di soggettività debbono essere analizzati ed interpretati alla luce di fondati requisiti. Di norma si conviene sull'affermazione che almeno tre sono i requisiti che un'attendibile metodologia di valutazione del capitale economico di impresa deve tentare di soddisfare; essi sono i seguenti:



razionalità: il metodo deve essere valido concettualmente e dotato di consistenza teorica;

obiettività: il metodo deve essere concretamente applicabile ovvero fondato su dati certi od almeno notevolmente credibili;

generalità: il metodo deve prescindere dalle caratteristiche e dagli interessi delle parti coinvolte nella negoziazione e dagli effetti del trasferimento dell'azienda.

Si ritiene opportuno ricordare che "la complessità propria delle valutazioni di un'azienda, che rappresenta una realtà spesso unica e irripetibile, esclude peraltro che dei suddetti principi possa essere fatta un'applicazione meccanica. L'esperto deve, pertanto, adoperarsi in primo luogo per accrescere, nella misura del possibile, la quantità e la qualità delle informazioni rilevanti, in secondo luogo per utilizzare in modo compiuto tali elementi".

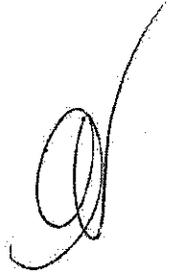
Al fine di dare riscontro ai quesiti, il sottoscritto, ha esaminato la documentazione in possesso e fornita dalla curatela:

- Situazione contabile al 31/12/2012;
- Situazione contabile al 31/12/2013;
- Situazione contabile al 31/12/2014;
- Visura camerale della società fallita;
- Perizia di valutazione del valore del patrimonio immobiliare e beni mobili aziendali della società fallita redatta dall'arch. Dott.ssa Sabrina Zora.

RICHIAMI METODOLOGICI AI CRITERI DI VALUTAZIONE

Nell'ambito dei sistemi valutativi per la stima del valore dell'azienda è immediata la distinzione tra metodi diretti e metodi indiretti.

Metodi Diretti



I metodi diretti fondano la valutazione su dati di mercato e deducono il valore direttamente da osservazioni (e conseguenti applicazioni) di parametri e indicatori, nel presupposto che rappresentino una stima corretta del valore dell'azienda. Essi non esprimono né valori di capitale economico, né valori potenziali, ma prezzi probabili, applicabili per una data azienda con riferimento a esperienze omogenee e similari.

I metodi diretti, pertanto, fondano la stima del valore economico d'impresa su grandezze desunte dal mercato.

I limiti di questi metodi sono ben evidenti ove si consideri che il trasferimento di un complesso aziendale costituisce, in buona sostanza, un unicum o "un accadimento economico a se stante" e ciò in quanto ogni volta sono diverse non solo le coordinazioni economico-tecniche dell'impresa, le sue prospettive di reddito o le sue contingenze, ma anche i fini per cui la valutazione viene effettuata, le aspettative degli acquirenti e le condizioni soggettive di negoziazione.

L'utilizzazione di tali metodi è solitamente utilizzata in alcune circostanze:

- per le imprese di piccole dimensioni in cui, per il tipo di attività, i beni stimabili con metodi diretti assumono centralità e significatività;
- per la relativa celerità nel procedere operativamente alla stima;
- come informazione valoriale aggiuntiva, quando i risultati espressi da altri metodi sono incerti o contraddittori;
- quando non è possibile precisare un trend per oscillazioni importanti dei dati presi a riferimento in altre metodologie;
- quando risultano scarsamente credibili metodologie più sofisticate di valutazione.

Operativamente i metodi diretti offrono un primo valore, ovvero un risultato ancora approssimativo e, quindi, da confrontare con i dati ottenuti dall'applicazione dei metodi indiretti. I metodi diretti assumono, nella maggior parte dei casi, funzioni di riscontro, confronto e controllo con metodologie valutative più articolate e meno semplicistiche.

La prassi professionale utilizza, spesse volte e specie per le piccole e piccolissime aziende, i metodi empirici per la valutazione dell'azienda,

anche se essi non sono dei modelli teorizzati, ma delle semplici relazioni matematiche che legano fattori e variabili aziendali.

La valutazione effettuata con l'applicazione dei metodi diretti empirici soggiace alle limitazioni già espresse, ma si riscontra il loro frequente utilizzo in quelle ipotesi in cui il valutatore non dispone di informazioni sufficienti per condurre analisi complete, che possano permettere l'applicazione dei metodi indiretti.

Metodi Indiretti

Si definiscono indiretti, invece, quei metodi che a causa delle insufficienze manifestate dai dati di mercato o dell'assenza totale di tali dati, impostano su diversa fondamenta (ad es. il reddito medio prospettico; la consistenza del patrimonio; i flussi finanziari disponibili) il processo di stima del capitale economico d'impresa.

Da quanto sopra, deriva che i metodi indiretti restano i tipici procedimenti di stima del capitale economico di un'impresa. Detti metodi prendono come base di riferimento grandezze aziendali (flusso ovvero stock).

I criteri di stima basati sui flussi originano due gruppi di metodologie valutative: A) i metodi di valutazione fondamentali teorici;

B) i metodi di valutazione fondamentali semplificati.

Le metodologie di cui alla lettera A) definiscono esattamente tutti gli elementi che devono essere presi in considerazione per giungere ad un valore razionale ed equo del capitale economico; le metodologie di valutazione semplificate di cui alla lettera B), sono caratterizzate sicuramente da minore razionalità, ma risultano di più facile applicabilità.

Il metodo finanziario fondamentale (teorico) stima il capitale economico dell'azienda in base al valore attuale dei flussi monetari totali attivi e passivi (flussi di cassa totali) generati dall'azienda stessa, che viene considerata come "un macro-investimento in atto".

Il metodo fondamentale si basa sul calcolo della totalità dei flussi monetari puntuali che l'azienda, il cui capitale economico è oggetto di stima, è in grado di generare durante la sua vita.

I flussi monetari complessivi netti disponibili derivano da:

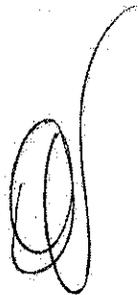
- uscite monetarie: per acquisizione di fattori produttivi, rimborso di debiti di funzionamento, rimborso di debiti di finanziamento, concessione di prestiti di finanziamento;
- entrate monetarie: per riscossione dei ricavi e dei crediti di funzionamento, riscossione dei crediti di finanziamento, accensione di debiti finanziari, disinvestimenti.

Per il metodo fondamentale reddituale (teorico), invece, il valore del capitale economico dell'azienda dipende dal presunto valore assegnato ai redditi attesi. Tale metodo calcola, in sostanza, il capitale economico in funzione della capacità di reddito dell'azienda.

A questo punto occorre rilevare che, in assenza di inflazione e del fenomeno dell'attualizzazione, entrambi i metodi conducono a valori tendenzialmente coincidenti. Inoltre, va segnalato che le metodologie indicate rispondono pienamente al requisito della "razionalità", ma sono carenti e fallaci sotto il profilo dell' "obiettività" in quanto risultano di difficile applicazione per i seguenti motivi: 1. le formule che li determinano lasciano spazio ad un'eccessiva arbitrarietà. I risultati, infatti, possono variare di molto in relazione al soggetto che li determina mediante la scelta dei parametri che intervengono nelle varie formule. Ciò chiaramente va contro ogni criterio di obiettività in quanto viene meno la possibilità di un controllo concreto ed effettivo;

2. i metodi fanno riferimento a parametri relativi ad eventi difficilmente prevedibili (i flussi di cassa totali, il valore di realizzo, i flussi reddituali puntuali, ecc.).

Tali carenze hanno spinto studiosi e pratici a ricercare metodi di valutazione operativi, suscettibili cioè di effettiva e proficua applicazione e così sono stati elaborati i cosiddetti "metodi semplificati", i quali, pur dotati di minore razionalità rispetto alle formule fondamentali, si presentano ormai come i tipici procedimenti di valutazione delle aziende e rappresentano i metodi più utilizzati nella pratica professionale.





Ai metodi semplificati si giunge prendendo le mosse dalle formule fondamentali teoriche dei metodi analizzati in precedenza, dopo aver operato le opportune semplificazioni.

I metodi semplificati basati su flussi più comunemente utilizzati sono il metodo finanziario semplificato

$$W = \sum_{i=1}^n FL_i v^i$$

che esprime il capitale economico (W) in funzione dei flussi finanziari totali attualizzati (FL_i) generati dall'impresa ed il metodo reddituale semplificato

$$W = R/i$$

dove il valore economico è rappresentato dalla capitalizzazione, ad un determinato tasso di interesse, del reddito medio futuro atteso prodotto dall'azienda.

Le semplificazioni assunte in tali metodi riguardano essenzialmente i seguenti elementi:

- i parametri finanziari e reddituali utilizzati;
- il modo di considerare i parametri;
- l'orizzonte temporale di riferimento;
- le modalità di calcolo del valore di realizzo finale.

Per quanto concerne l'orizzonte temporale di riferimento sia i metodi reddituali che quelli finanziari adottano lassi temporali, in genere, non superiori ai cinque anni. In alcuni casi eccezionali si sviluppano flussi reddituali e finanziari prospettici riferiti ad orizzonti temporali di dieci, quindici anni.

Venendo alle modalità di calcolo dei parametri di reddito o di flusso monetario, la semplificazione più diffusa consiste nel determinare tali parametri facendo riferimento ai risultati storici degli 8 ultimi 3-5 esercizi, analizzati sotto l'aspetto qualitativo e quantitativo, estendendo la tendenza passata anche ai futuri esercizi.

Altre volte, invece, si mira alla determinazione puntuale dei parametri di reddito e di flusso monetario prospettici, predisponendo opportune analisi sull'andamento della futura gestione.



Nel primo caso, vengono prese in considerazione grandezze economiche (reddito, flussi monetari, ecc.) che vengono trattate con particolari tecniche al fine di individuare flussi reddituali o monetari normalmente attesi.

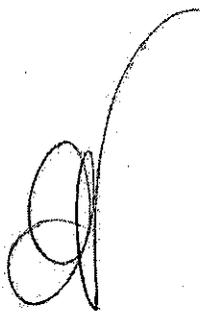
Nel secondo caso, invece (stima puntuale dei parametri), si considerano flussi differenziati esercizio per esercizio da individuare effettuando apposite previsioni. Accanto ai metodi semplificati, reddituali e finanziari, la dottrina aziendalistica individua altri metodi di valutazione. Tra questi, particolare importanza rivestono il metodo patrimoniale, nella sua duplice versione di metodo patrimoniale semplice e di metodo patrimoniale complesso, ed i metodi misti che assommano metodi di valutazione basati sui flussi e metodi fondati sugli stock.

I sistemi patrimoniali di valutazione si fondano sul principio di valutazione analitica dei singoli elementi dell'attivo e del passivo che compongono il capitale. Il metodo patrimoniale semplice considera il valore economico (W) del capitale d'azienda pari al valore del capitale netto opportunamente rettificato (K') e si esprime con la seguente formula

$$W = K'$$

In concreto si procede a valutare le attività e le passività del complesso aziendale ed a rettificare i valori contabili quando non rispondenti alla realtà di mercato. Tali rettifiche divengono sempre più frequenti quanto più l'azienda si allontana dalla data della sua fondazione posto che il nostro legislatore, in fase di iscrizione dei singoli beni in bilancio, non consente ancora di prescindere dal costo storico in favore dei ben più significativi valori di mercato, di riacquisto o di ricostruzione. Pertanto, punto di partenza è il capitale netto contabile, così come si evince dall'ultima situazione patrimoniale disponibile, che dovrà essere riespresso a valori correnti (desunti dal mercato o definiti per via di stima), determinando rettifiche positive e/o negative sui singoli elementi attivi e passivi patrimoniali ed al netto della riduzione per oneri fiscali potenziali.

Con il metodo patrimoniale complesso, invece, al valore netto rettificato (K') si deve aggiungere il valore dei beni immateriali (V. IMM.) non contabilizzati in bilancio, aventi o non aventi valore di mercato. Tali beni,



solitamente, sono riconducibili al know-how, al portafoglio ordini e lavori, al capitale umano, alla struttura distributiva, all'organizzazione aziendale, alle licenze ed autorizzazioni, ai brevetti, alle insegne, alle concessioni, all'albo fornitori, ecc.. I beni immateriali rappresentano i veri fattori del successo competitivo dell'azienda stessa e possono essere valutati in base a formule e dall'osservazione di transazioni effettuate in passato su aziende dello stesso settore o espressi, con fondamento scientifico e tecniche universalmente accettate, con valorizzazione analitica, motivata e ben documentata. In formula:

$$W = K' + V. IMM.$$

Infine, ci sono i metodi misti, che costituiscono una mediazione tra i metodi patrimoniali e quelli reddituali. Nei metodi misti il valore desunto dal reddito medio prospettico ed il valore del patrimonio rettificato concorrono, a diversi livelli di ponderazione, a determinare il valore economico dell'azienda. Nel caso che sia assegnato uguale peso sia alla componente reddituale sia a quella patrimoniale, avremo il metodo del valore medio espresso con la seguente formula:

$$W = \frac{1}{2} (K' + R / i)$$

che può scriversi anche nel seguente modo

$$W = K' + \frac{1}{2} (R / i - K')$$

dove $(R / i - K')$ rappresenta il valore dell'avviamento positivo o negativo.

LA SCELTA DEL METODO DI VALUTAZIONE UTILIZZATO

METODO REDDITUALE

In base al criterio reddituale il valore dell'azienda si determina capitalizzando il reddito medio normalizzato, ad un tasso di rendimento ritenuto remunerativo per il tipo di investimento effettuato. Detto metodo fonda quindi il proprio presupposto sulla capacità del ramo d'azienda di generare un flusso reddituale riproducibile nel futuro.

In termini finanziari, il valore economico del ramo d'azienda viene quindi determinato ricorrendo alla formula della attualizzazione dei redditi futuri

attesi, assumendo, quanto ai redditi futuri considerati, un orizzonte temporale indefinito (formula del valore attuale della rendita perpetua) o limitato a "n" anni (formula del valore attuale della rendita posticipata annua).

Le formule matematiche vengono così rappresentate:

a) attualizzazione della rendita perpetua:

$$W = R / i$$

dove "R" è la media dei redditi attesi e "i" è il tasso di attualizzazione;

b) attualizzazione della rendita posticipata annua:

$$W = R \cdot a_{n|i}$$

dove "R" è la media dei redditi attesi, " $a_{n|i}$ " è il coefficiente di attualizzazione di una rendita unitaria per "n" anni al tasso "i" (in cui "n" è l'arco temporale – in anni – che si assume nella previsione dei redditi futuri e "i" è il tasso di attualizzazione).

Ora, pur essendo frequente, nella prassi, l'utilizzo della formula della rendita perpetua – che presenta l'ovvio vantaggio di evitare onerose determinazioni circa la delimitazione dell'arco temporale da ritenersi congruo, dovendosi al fine operare previsioni circa la durata probabile dell'istituto aziendale in valutazione –, ciò si accompagna tipicamente all'utilizzo di tassi di attualizzazione che tengano conto della maggiore aleatorietà delle previsioni attinenti redditi relativi ad archi temporali non brevi.

E' quindi logico che, rispetto ai tassi in uso nelle formule di attualizzazione con orizzonte temporale limitato, il tasso di attualizzazione si presenti, nel caso della "rendita perpetua", più elevato.

La configurazione del reddito "R" rilevante ai fini dell'applicazione del metodo in questione è quello: *prospettico*, idoneo a riflettere le condizioni di redditività attesa dell'azienda; *medio*, vale a dire che l'impresa è

stabilmente in grado di produrre; *normalizzato*, ossia depurato dalle componenti straordinarie non ripetibili e comunque estranee alla gestione, e in ogni caso determinato sulla base di soluzioni razionali e comunemente accettate dal punto di vista tecnico.

La tabella che segue darà contezza dei ricavi conseguiti negli ultimi quattro esercizi (2010/2014):

VENDITE	ES. 2010	ES. 2011	ES. 2012	ES. 2013	ES. 2014
Ricavi delle vendite	869.793	863.120	94.969	0	0
Altri ricavi e proventi					
Vendite complessive	869.793	863.120	94.969	0	0

Da tale prospetto emerge che la società nel corso di questo ultimo biennio ha progressivamente decrementato il proprio volume di vendite e ciò, tenuto conto della crisi strutturale che sta attraversando l'intero sistema micro e macro economico. Purtroppo a seguito della struttura dei costi di gestione, il raggiungimento del volume di vendite, sopra evidenziato, ha consentito all'azienda, nel quinquennio considerato (bilanci-situazioni 2010/2014), di conseguire risultati negativi di esercizio in tutti i periodi in esame segnatamente:

ANNO	RISULTATI CONSEGUITI/+/-
2010	-86.002,00
2011	-97.582,00
2012	-285.913,00
2013	-56.809,00
2014	-195.113,00
TOTALE	-721.419,00

Tali risultati devono essere considerati *depurati* dagli eventuali fatti straordinari.

I risultati reddituali degli anni in esame *normalizzati*, ovvero privati delle loro componenti straordinarie ed al lordo delle imposte risultano i seguenti:

ANNO	RISULTATI CONSEGUITI/+	
2010	-86.002	
2011	-97.582	
2012	-253.609	
2013	-68.529	risult
2014	-56.726	ati
TOTALE	-476.446	d'es

esercizio 2010/2014 così come evidenziato nei rispettivi conti economici delle società, non risultano positivamente e negativamente influenzati da proventi ed oneri straordinari non riconducibili alla gestione ordinaria.

In considerazione dell'andamento dei mercati e della situazione oggettiva della società si è ritenuto più idoneo e significativo individuare la media aritmetica dei risultati di esercizio della tabella di cui sopra (Euro - 476.446/5 = -95.289) come base per il procedimento di capitalizzazione necessario per la valutazione in oggetto.

La scelta del suddetto risultato negativo prospettico, Euro - 95.289, è da ritenersi adeguata.

Individuata la componente "reddito", occorre determinare quale debba essere il tasso di attualizzazione da applicare.

Detto tasso dovrebbe esprimere il rendimento che si può ragionevolmente attendere da un capitale pari al valore corrente del patrimonio d'azienda.

Inoltre, dovrà tenere conto del tasso di rendimento medio effettivo di settore.

Si ritiene tuttavia utile evidenziare che, dato il risultato negativo determinato, qualsiasi tipo di attualizzazione adottata sia quella della rendita perpetua o quella della rendita posticipata annua determinerebbe un valore negativo.

Premesso quanto esposto nel precedente paragrafo relativo alle diverse tipologie di stima applicabile, il sottoscritto ha ritenuto utilizzare,

relativamente all'azienda in oggetto, una valutazione basata sul "metodo patrimoniale complesso".

Escludendo, pertanto, l'utilizzo di metodi reddituali, semplici o misti, nonché metodi finanziari che, nel caso di specie, anche tenuto conto dei risultati economico/finanziari fortemente negativi registrati negli ultimi anni, non avrebbero consentito l'espressione di un valore aziendale sufficientemente attendibile sulla base del quale calcolare, successivamente, il relativo canone d'affitto.

Il metodo Patrimoniale complesso, inoltre risulta essere funzionale alla valutazione del canone d'affitto d'azienda allorché quest'ultimo sia finalizzato, quantomeno, al mantenimento in funzionamento dei singoli beni che compongono l'azienda oggetto della locazione, ovvero al loro ripristino.

Questo metodo inoltre risulta coerente sia con una cessione d'azienda secondo un criterio di funzionamento, sia secondo un criterio di liquidazione pura. Risulta infatti chiaro che la procedura fallimentare potrà cedere a terzi l'azienda in un'ottica di continuazione dell'attività, nel caso in cui si individui un soggetto dotato delle necessarie risorse finanziarie, gestionali, organizzative necessarie per effettuare un "turn-around" e riportare la stessa in situazione di redditività. Ma la procedura, in seconda istanza, potrà anche cedere i singoli elementi costitutivi dell'azienda, in un'ottica di mera liquidazione concorsuale.

Ciò premesso si provvederà a valorizzare le immobilizzazioni materiali, nonché quelle immateriali che saranno oggetto, successivamente, del contratto di affitto d'azienda.

Tale valorizzazione sarà determinata in base alle perizie di stime elaborate dal perito incaricato, architetto Sabrina Zora e in particolare relativamente ai beni mobili e immobili aziendali costituenti appunto il patrimonio aziendale.

Come precedentemente anticipato, poiché la vendita avviene nell'ambito di una procedura concorsuale, viene specificatamente il subentro da parte dell'eventuale acquirente nei debiti e crediti della società.

L'azienda si compone pertanto esclusivamente delle attività di seguito analiticamente analizzate, raggruppate nelle seguenti categorie:

- immobilizzazioni materiali (impianti, macchinari, mobili automezzi)
- Immobilizzazioni immateriali (marchi etc..)
- Beni immobili.

IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI

Di seguito vengono evidenziati, in modo sintetico, i beni inventariati per categoria.

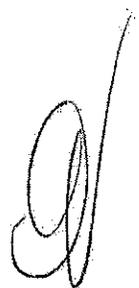
E' stato conferito incarico all'architetto Sabrina Zora, iscritta all'albo degli architetti della Provincia di Palermo per la valutazione di detti beni.

Il sottoscritto, ai fini della presente valutazione, ritiene di acquisire le valutazioni tecniche prodotte dall'arch. Sabrina Zora nella propria relazione e depositate in data 30 Giugno 2016 presso Il Tribunale di Termini Imerese, alla quale si rimanda anche per un'elencazione analitica dei singoli beni.

Il valore complessivo dei beni mobili risulta il seguente:

	GRUPPO	VALORE DI PERIZIA
MACCHINARI	1	57.377
ATTREZZATURE ARREDI	2	11.116
APPARECCHIATURE ELETTR. ELETTR.	3	1.813
AUTOVETTURE E AUTOMEZZI	4	23.796
ATTREZZATURA DA LABOR. PER ANALISI CLINICHE	5	2.549
BENI MOBILI VARI	6	8.426
TOTALE		105.077

Diversamente dai valori indicati nella perizia, i valori su indicati vengono riportati al netto dell'IVA secondo l'aliquota vigente (22%).



BENI IMMOBILI

I beni immobili, così come identificati nella relazione dell'architetto Sabrina Zora, sono costituiti:

LOTTO 1 - Unità immobiliare, sita nel Comune di Cefalù (Pa) in contrada Piana Marsala snc ubicata al piano scantinato, piano terra, e piano primo (denominato nei progetti in concessione edificio "A"), (ved. Allegato b) .
Essa risulta distinta in catasto con la particella 419, sub6/7/8/9/10 (FORMA UNICA U. I. COI SUB 7,8,9) del foglio n. 24 , part.419 categoria fabbricato industriale intestato a [REDACTED] CO;

LOTTO 2 - Unità immobiliare, sita nel Comune di Cefalu' (Pa) in contrada Piana Marsala snc ubicata al piano scantinato, piano terra, e piano primo, (denominato nei progetti in concessione edificio "B"), (ved. Allegato b) .
Essa risulta distinta in catasto con la particella 419, sub 2 del foglio n. 24 , categoria deposito commerciale intestato a [REDACTED] no [REDACTED]

LOTTO 3 - Unità immobiliare, sita nel Comune di Cefalù (Pa) in contrada Piana Marsala snc ubicata al piano terra del capannone (denominato nei progetti in concessione edificio "C") (ved. Allegato b) .
Essa risulta distinta in catasto con la particella 419, sub 3 del foglio n. 24 , categoria opificio industriale intestato a [REDACTED]

LOTTO 4 - Unità immobiliare, sita nel Comune di Cefalù (Pa) in contrada Piana Marsala snc ubicata al piano terra del capannone (denominato nei progetti in concessione edificio "C") , (ved. Allegato b) .
Essa risulta distintain catasto con la particella 419, sub 4 del foglio n. 24 , categoria opificio industriale intestato a [REDACTED]

1. Il sub 1 particella 419, foglio n. 24 è corte di pertinenza comune deisub > 2/3/4/6/7/8/9/10 ;
2. il sub 5 particella 419, foglio n. 24 è la cabina Enel di pertinenza di tutti i capannoni.

LOTTO 5 - terreno edificabile sito nel Comune di Cefalù (Pa) in contrada Piana Marsala snc distinto in catasto con la particella 73 del foglio n. 24 , catastalmente risulta qualità uliveto, classe 2, ma in realtà è edificabile come si evince dal certificato di destinazione urbanistica (All.C) superficie are 58ca 33 , intestato a

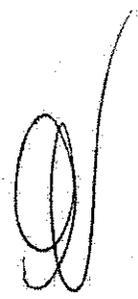
[REDACTED]

Anche per i beni immobili è stato conferito incarico all'architetto Sabrina Zora, iscritta all'albo degli architetti della Provincia di Palermo per la valutazione di detti beni.

Il sottoscritto, ai fini della presente valutazione, ritiene di acquisire le valutazioni tecniche prodotte dall'arch. Sabrina Zora nella propria relazione e depositate in data 30 Giugno 2016 presso il Tribunale di Termini Imerese, alla quale si rimanda anche per un'elencazione analitica dei singoli beni nonché per l'esposizione analitica dei criteri di stima eseguiti.

Il valore complessivo dei beni Immobili risulta il seguente:

	LOTTO	VALORE DI PERIZIA
FABBRICATI	1	1.898.800,00
FABBRICATI	2	3.246.800,00
FABBRICATI	3	273.400,00
FABBRICATI	4	295.045,00
TERRENI	5	104.994,00
TOTALE		5.819.039,00



BENI IMMATERIALI

Contabilmente risultano complessivamente, alla data del fallimento, immobilizzazioni immateriali per euro 361,11 (al netto delle quote di ammortamento annuali effettuate).

Essi sono composti da Marchi per euro 6.404,07, totalmente ammortizzate e da costi software per euro 4.306,19, ammortizzate per euro 3.945,08.

In merito alla scelta della metodologia da applicare per la valorizzazione del marchio, valgono in gran parte le considerazioni precedentemente esposte circa la valutazione dell'azienda nel suo complesso.

In particolare, considerati i risultati economici conseguiti dalla società ed il conseguente fallimento della stessa, si ritiene di poter escludere i metodi reddituali/finanziari e conseguentemente, il sottoscritto, ritiene attribuire alle Immobilizzazioni Immateriali un valore pari a zero.

CONCLUSIONI

Per lo svolgimento dell'incarico, ovvero per la determinazione del valore commerciale dell'azienda, si è optato per l'applicazione del metodo "patrimoniale complesso", secondo il quale il valore dell'azienda è costituito dalla sommatoria delle attività materiali ed immateriali che la costituiscono, opportunamente rettificata e valorizzata. Tale metodo, particolarmente prudentiale ed oggettivo, è stato considerato il più idoneo alla valutazione dell'azienda fallita.

In base alle valutazioni precedentemente esposte i valori che ne risultano sono i seguenti:

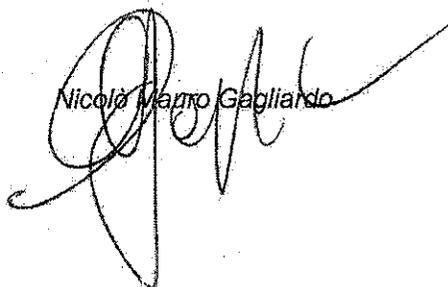
BENI MOBILI	105.077
BENI IMMOBILI	5.819.039
TOTALE	5.924.116

Il valore complessivo dell'azienda, come precedentemente identificata, ammonta pertanto al valore di euro **5.924.116**

STIMA DEL CANONE DI AFFITTO

Il valore complessivo del canone annuo è pari a euro 29.324,00 (arrotondato).

Il sottoscritto Rag. Nicolò Mauro Gagliardo ritiene, con la presente relazione che si compone di n. 35 pagine, di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione del Curatore per qualsiasi chiarimento.


Nicolò Mauro Gagliardo