

Beni in Messina, Via del Santo angolo via Sardegna
Lotto nr.5
Foglio 124 particella 209 subb. 1-3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di un immobile, destinato ad ufficio, sito in Messina, via del Santo angolo via Sardegna.
Il fabbricato è stato costruito giusta concessione edilizia n. 14663 del 21/06/1999.
Gli immobili in oggetto costituiscono un fabbricato, in c.a., a due elevazioni f.t., di recente costruzione, sono posti in collegamento fra loro tramite una scala interna rivestita in marmo.
Il piano terra è costituito da un unico grande ambiente utilizzato come ufficio e showroom, mentre il piano superiore è destinato a deposito.
Buone le finiture sia edili che dell'impianto termico.
Identificato in catasto (Allegati nr. 12-30-31-32-33)
- nel foglio 124 mappale 209 subalterno 1, categoria A/10, classe 1, superficie catastale 192 mq., composto da vani 10 vani, posto al piano t, - rendita: euro 2.014,18.
- A.1. Sottotetto abitabile:** non intestato a “piccola neon di lattata michele s.n.c.”, identificato in catasto nel foglio 124 mappale 209 subalterno 3, categoria c/2, classe 1, superficie catastale 140 mq., posto al piano 1, - rendita: euro 225,95.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: semicentrale, mista, a traffico locale e con parcheggi scarsi.
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria.

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da progetto neon s.r.l. in forza di un contratto di affitto.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

- 4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: /*
4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: /*
4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: /*
4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: /*

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

- 4.2.1. *Iscrizioni: /*
4.2.2. *Pignoramenti: /*
4.2.3. *Altre trascrizioni: /*
4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: /*

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti difformità:
piccole difformità relative ad una diversa distribuzione interna degli ambienti, regolarizzabili mediante rimozione delle tramezzature realizzate senza la necessaria autorizzazione: € 5.000,00
Oneri totali: € 5.000,00

4.3.2. Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti difformità:
piccole difformità relative ad una diversa distribuzione degli spazi interni. regolarizzabili mediante nuova planimetria catastale.
nuova planimetria catastale: € 600,00
Oneri totali: € 600,00

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: /



Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora
scadute al momento della perizia: /
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: /

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI: non oggetto del mandato;

7. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia n. 12721- n. 14663 per lavori di ristrutturazione di un capannone industriale sito in Messina, via Sardegna angolo Via S. Cosimo, per una superficie coperta di 196 mq intestata a società di fatto "piccola neon".

Non è stato rilasciato il certificato di agibilità. (Allegati nr. 11-15-16).

Descrizione **ufficio** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di un immobile, destinato ad ufficio, sito in Messina, via del Santo angolo via Sardegna.

Il fabbricato è stato costruito giusta concessione edilizia n. 14663 del 21/06/1999.

Gli immobili in oggetto costituiscono un fabbricato, in c.a., a due elevazioni f.t., di recente costruzione, sono posti in collegamento fra loro tramite una scala interna rivestita in marmo.

Il piano terra è costituito da un unico grande ambiente utilizzato come ufficio e showroom, mentre il piano superiore è destinato a deposito.

Buone le finiture sia edili che dell'impianto termico.

Identificato in catasto:

- nel foglio 124 mappale 209 subalterno 1, categoria A/10, classe 1, superficie catastale 192 mq., composto da vani 10 vani, posto al piano t, - rendita: euro 2.014,18.

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente l'immobile è identificato nella zona B3a; (art. 38 delle norme di attuazione).

Le aree B3a comprendono aree di più o meno recente edificazione, che hanno esaurito la loro capacità edificatoria. Sono consentiti interventi di manutenzione, di ristrutturazione edilizia, di demolizione e ricostruzione e di variazioni delle destinazioni di uso, nel rispetto dei volumi, delle superfici utili e delle altezze preesistenti e delle distanze previste dall'art. 3 delle citate norme. Le aree libere di pertinenza degli edifici si intendono inedificabili e potranno essere destinate ad attrezzature quali verde condominiale attrezzato per il tempo libero, il gioco e lo sport.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
ufficio/ show room	Sup. reale lorda	196,00	1,00	196,00
	Sup. reale lorda	196,00		196,00

Accessori:

A.1. Sottotetto abitabile:

nonintestato a "piccola neon di lattata michele s.n.c.", identificato in catasto nel foglio 124 mappale 209 subalterno 3, categoria c/2, classe 1, superficie catastale 140 mq., posto al piano 1, - rendita: euro 225,95.

è posto al piano primo.

Sviluppa una superficie complessiva di 196 mq. commerciali.

Destinazione urbanistica: deposito.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima



Per la valutazione del bene oggetto della presente consulenza è stato utilizzato il metodo di stima comparativo, tendente a valutare il più probabile prezzo di mercato del cespite in esame; sono state eseguite valutazioni di tipo oggettivo e soggettivo, inerenti le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, quali: la zona di ricadenza urbanistica e la relativa destinazione, ubicazione in prossimità del centro urbano e non ultimo l'accessibilità all'immobile, da tali considerazioni, dalle indagini effettuate sui luoghi e presso tecnici del settore, dal confronto con i prezzi di mercato correnti per beni che presentano caratteristiche analoghe a quelle del cespite in esame, è scaturita la valutazione del più probabile prezzo di mercato.

In particolare, il valore dell'immobile è stato, anche, determinato sulla base dei prezzi riscontrabili in transazioni di beni aventi caratteristiche similari, ubicati nella medesima zona ed in zone limitrofe, venduti in condizioni ordinarie di mercato.

In particolare, per la valutazione del più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto, sono state confrontate diverse fonti autorevoli, tra cui la Banca Dati dell'osservatorio immobiliare, le agenzie immobiliari (Dott. Filippo Barca della Grimaldi immobiliare) oltre colleghi e tecnici del settore.

L'osservatorio immobiliare individua valori compresi tra 1.300 e 1.950 euro/mq., per i negozi ed un valore compreso tra 700 e 1000 euro/mq per i magazzini, relativamente al secondo semestre dell'anno 2015.

Pertanto, il sottoscritto in base alle fonti citate ed all'esperienza acquisita nel settore, considerando le caratteristiche dell'immobile in oggetto e la crisi del settore immobiliare, ritiene opportuno considerare i valori minimi sopra citati, cioè euro 1.300 relativamente all'immobile ubicato al piano terra e di euro 700 relativamente all'immobile ubicato al piano primo e destinato a deposito (Allegato nr. 34).

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Messina, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Messina.

8.3. Valutazione corpi

A. ufficio

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
ufficio/ show room	196,00	€ 1.300,00	€ 254.800,00
- Valore corpo:			€ 254.800,00
- Valore accessori:			€ 137.200,00
- Valore complessivo intero:			€ 392.000,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 392.000,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	ufficio con annesso sottotetto non abitabile.	/	€ 392.000,00	€ 392.000,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€ 58.800,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 5.600,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

Nessuna

Giudizio di comoda divisibilità: l'immobile non divisibile

8.5. Prezzo base d'asta del lotto



Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:

€ 327.600,00

Messina, 13 Giugno 2016

**il tecnico
ing. Domenico Lupo'**



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

LOTTO nr. 5: foglio 124 particella 209 subb. 1-3;



Foto nr. 24: piano terra destinato ad ufficio e showroom;



Foto nr. 25: piano terra destinato ad ufficio e showroom;



Foto nr. 26: piano terra destinato ad ufficio e showroom;



Foto nr. 27: bagno e scala di collegamento, in marmo, tra i due immobili;



Foto nr. 28: deposito, al piano primo, dotato di buone finiture;



Foto nr. 29: ripostiglio, al piano primo, utilizzato come ufficio;

**TRIBUNALE DI MESSINA
UFFICIO FALLIMENTI**

Ill.mo Giudice Delegato alla procedura
- *dott. Daniele Carlo MADIA -*
e

Curatore Fallimentare
Preg.mo Avv. G. URZI

- *Fall. n. 19 – 2015 - Piccola Neon di Lattata Michele s.n.c. -*

oooOooo

Stima complesso aziendale

VALUTAZIONE D'AZIENDA

PREMESSA	3
I. OGGETTO DELLA VALUTAZIONE	3
II. METODI DI VALUTAZIONE	5
I metodi patrimoniali semplici e complessi.....	5
Il metodo reddituale.....	6
Il metodo finanziario	6
Il metodo misto patrimoniale e reddituale	6
La finalità dell'operazione	7
I criteri di scelta del metodo di valutazione.....	8
III. VALUTAZIONE D'AZIENDA	9
Il metodo patrimoniale e il patrimonio netto rettificato.....	9

PREMESSA

Lo scrivente dott. Corrado TAORMINA – nato a Messina il 03.09.1965 – TRMCRD65P03F158R – P.IVA 01912100839 - domiciliato presso il proprio studio di Via S. Giuseppe 7 – Messina - iscritto presso l'ODCEC di Messina n. 00491/A/A, ha ricevuto incarico dal curatore del fallimento n. 19/15 Piccola Neon s.n.c., Avv. Gaetano URZI' (come da autorizzazione del GD del 07/07/2016) di valutare il reale valore dell'intero complesso aziendale che la stessa Curatela ritiene di vendere mediante procedura competitiva ex artt. 105 e 107 L.F. (all. n.1).

Precisa di aver redatto la presente relazione di stima contenente la descrizione dei beni appartenenti alla società, il valore attribuito agli stessi e i criteri di valutazione singolarmente seguiti, con la finalità di stabilire ed attribuire un valore indicativo della stessa società.

La valutazione è stata eseguita esclusivamente sui dati contenuti nelle situazioni patrimoniali ed economiche predisposte dalla società per gli anni dal 2012 al 2014. Si è inoltre tenuto conto delle precedenti relazioni di stima in atti, tra cui quella redatta dal sottoscritto e dall'Ing. Domenico Lupò, volta a determinare e stimare il valore di mercato dell'immobile e dei beni strumentali nonché la congruità del canone di affitto come da contratto d'affitto d'azienda stipulato in data 23/03/2015 tra la Piccola Neon s.n.c. e la Progetto Neon S.r.l.

I. OGGETTO DELLA VALUTAZIONE

La presente perizia ha come oggetto la determinazione del valore dell'intero complesso aziendale della società fallita **PICCOLA NEON di Lattata Michele S.n.c.** con sede operativa in Messina – Via del Santo ang. Via Sardegna (zona sud di Messina).

Come agevolmente rilevabile dalla visura camerale, la società è stata costituita con atto notarile del 19 dicembre 1991 ed iscritta al Registro Imprese di Messina in data 19/02/1996 al n. 132991- P.IVA 00191090836 (all. n.2).

L'impresa operava nel settore della produzione ed il montaggio di infissi in metallo, l'esecuzione di lavori in alluminio nonché nel commercio all'ingrosso ed al dettaglio di porte di legno, interne ed esterne, porte blindate e sistemi di sicurezza in genere.

Con sentenza del Tribunale di Messina – II Sez. Civ. – n. 19/2015 del 03/08/2015, la società è stata dichiarata fallita con nomina dell'Avv. Gaetano Urzì a curatore fallimentare.

Alla data del fallimento la compagine sociale risultava essere la seguente:

[REDACTED]
 [REDACTED]
 [REDACTED]
 [REDACTED]

Si ricorda infine che la società, pochi mesi prima della dichiarazione di fallimento, in data 23/03/2015, ha stipulato un contratto d'affitto d'azienda con la società [REDACTED]. Il cui canone d'affitto è stato oggetto di stima da parte del sottoscritto per valutarne la congruità e, pertanto, successivamente adeguato con modifica contrattuale del 30/09/2015.

Come precisato ai fini della valutazione sono stati utilizzati i valori contabili della Società desunti dalle situazioni patrimoniali ed economiche alla data di riferimento, opportunamente rettificati per riflettere il loro valore corrente (così come desunti dalla perizia di stima dei beni aziendali del 21/09/2015 redatta congiuntamente dal sottoscritto e dall'Ing. Lupò e dalle successive perizie del 13/01/2016 e del 13/06/2016 redatte dal tecnico incaricato dal Tribunale ad integrazione della precedente) ed i valori storici e prospettici ricavati dalle situazioni economico patrimoniali degli esercizi dal 2012 al 2014.

Non sono state eseguite verifiche sui valori delle situazioni patrimoniali ed economiche oggetto d'esame pertanto, non si assumono responsabilità in merito all'attendibilità dei valori contabili esposti negli stessi documenti forniti dall'azienda.

II. METODI DI VALUTAZIONE

Diversi sono i fattori che possono concorrere ad influenzare la scelta del metodo per determinare il valore di un'azienda come complesso economico in funzionamento.

Tra i fattori più rilevanti possono essere considerati il tipo di operazione economica per la quale la valutazione è richiesta (es. cessione quote o azienda, ecc.), il settore economico in cui l'azienda opera e l'attività specifica da essa svolta, lo status dell'azienda (azienda in normali condizioni di funzionamento) ed, infine, l'identità del soggetto nel cui interesse la valutazione viene eseguita.

I principali metodi di valutazione proposti dalla dottrina aziendalistica si riassumono nei seguenti: metodo analitico patrimoniale, metodo sintetico-reddituale, metodo misto patrimoniale-reddituale ecc.

I metodi patrimoniali semplici e complessi

Sono rappresentabili dalle formule che seguono:

metodo patrimoniale semplice

$$W = Pn + (Rt - I)$$

metodo patrimoniale complesso

$$W = Pn + (Rt - I) + A$$

Dove:

W = valore del capitale economico

Pn = patrimonio netto contabile

Rt = rettifiche al patrimonio netto contabile

I = effetto fiscale delle rettifiche

A = valore dell'avviamento

Trattasi di metodologie che si fondano sulla valutazione analitica dei singoli elementi dell'attivo e del passivo costituenti il capitale. A seconda che si considerino o meno i beni immateriali si passa dal metodo patrimoniale semplice a quello complesso.

Il metodo reddituale

Sono rappresentabili dalle formule che seguono:

$$W = R / i$$

Dove:

R = valore del reddito medio normalizzato;

i = tasso di attualizzazione.

Nel caso in cui la durata della vita residua dell'azienda possa essere esattamente individuata, il valore dell'azienda viene determinato nel seguente modo:

$$W = \sum R a_{ni} + Z$$

Dove

$R a_{ni}$ = è uguale al valore attuale del reddito medio normalizzato prospettico per n anni;

Z = è il valore finale di realizzo dell'azienda al tempo n .

Considerano la capacità dell'azienda a produrre reddito; in pratica il valore del suo capitale economico dipende solo ed unicamente da tale capacità.

Il metodo finanziario

Sono rappresentabili dalle formule che seguono:

$$Wf = \sum_{1}^n Fc + Pr$$

Dove:

Fc = flussi di cassa

Pr = patrimonio residuale

In questo caso il valore dell'azienda è pari al valore attualizzato dei flussi di cassa che sarà in grado di generare in futuro.

Il metodo misto patrimoniale e reddituale

Nella sua formulazione tipica il metodo in oggetto evidenzia l'avviamento dato dalla differenza tra il risultato della stima reddituale e quello della stima patrimoniale.

I metodi in oggetto più diffusi nella pratica si fondano sulla stima autonoma del goodwill; nell'alternativa della capitalizzazione limitata del profitto medio è rappresentabile dalla formula che segue:

$$W = K + (R - K i') a n - i$$

Dove:

K = è il patrimonio netto rettificato;

R = è il reddito medio normale atteso;

n = è il numero definito e limitato di anni di durata del sovra reddito (in caso di durata limitata, ovviamente)

i' = è il c.d. tasso d'interesse normale rispetto al tipo di investimento considerato (solitamente da riferirsi alla normalità del settore più che dell'azienda); $K i'$ è il reddito normale prodotto da una azienda operante in quel settore, che abbia investito un capitale pari a K .

i = è il tasso di attualizzazione del sovra reddito.

Tale metodologia riesce a considerare gli aspetti patrimoniali, oggettivi e certi, senza trascurare quelli reddituali, concettualmente egualmente componenti il capitale economico.

Proprio per questa loro caratteristica tali metodologie sono praticamente le più utilizzate.

Tale ultimo metodo (metodo misto) ha pertanto il pregio di tenere in considerazione tanto le prospettive di reddito dell'azienda, quanto la sua effettiva consistenza patrimoniale.

La finalità dell'operazione

Momento rilevante nelle operazioni peritali consiste nella scelta del criterio unico o dei criteri di valutazione che l'esperto è tenuto ad applicare ai fini della stima dell'azienda.

La prassi operativa non impone l'utilizzo di un singolo criterio di valutazione, e neppure l'obbligo di utilizzare tutti i criteri possibili e fare una media dei valori. Non esiste cioè una metodologia da ritenere aprioristicamente superiore dal punto di vista teorico ma al contrario la determinazione del criterio (o dei criteri) da applicare nel caso concreto compete esclusivamente al professionista incaricato sulla base della propria esperienza professionale e discrezionalità tecnica. La dottrina aziendalistica ha in alcuni casi tentato di trovare una possibile correlazione tra tipologia di operazione e metodologia

valutativa da adottare, basandosi, per un lato, sull'esperienza maturata (relazioni di stima materialmente redatte) e dall'altro sui convincimenti teorici dei diversi autori. In tutti i casi la conclusione è stata però la necessità di riconoscere l'impossibilità di una classificazione esaustiva ed universalmente valida ed il conseguente riconoscimento che l'esperto incaricato deve valutare di volta in volta le peculiarità del caso concreto, operando la scelta che la propria esperienza professionale e discrezionalità tecnica ritiene più idonea nella particolare circostanza avente ad oggetto la stima del valore del complesso aziendale ai fini della sua cessione.

I criteri di scelta del metodo di valutazione

La scelta della tipologia valutativa è legata all'oggetto della presente valutazione. In effetti l'azienda è costituita essenzialmente dalle immobilizzazioni materiali strumentali, rimanendo in tal caso esclusi dalla potenziale cessione gli altri valori dell'attivo (come ad esempio i crediti).

Il metodo patrimoniale si rivela utile in funzione di sostituzione del metodo finanziario e di quello reddituale in tutti i casi in cui questi siano inapplicabili ovvero utilizzabili con scarsa significatività: il fatto che la società sia stata assoggettata a procedura concorsuale si ritiene sia un fatto rilevante che comporta inevitabilmente l'esclusione dei suddetti ultimi metodi citati (finanziario e reddituale). Ciò perché se l'azienda è caratterizzata da una crisi irreversibile e, come nel caso in esame, vi è stata una dichiarazione di fallimento, significa che la stessa non è più in grado di garantire la regolare copertura dei fabbisogni finanziari e la redditività è totalmente compromessa e non vi sono neppure previsioni di ristabilire l'equilibrio finanziario.

Il ricorso a metodi reddituali o misti è giustificato in presenza di redditi positivi che, come verificato, non si sono riscontrati negli anni antecedenti la dichiarazione di fallimento.

Per tali motivi il criterio da adottare nel caso in esame non può che essere quello cosiddetto "patrimoniale complesso", che richiede la valorizzazione, in questo caso, del solo attivo (immobilizzazioni materiali), visto che il passivo non rientra nel perimetro della cessione.

III. VALUTAZIONE D'AZIENDA**Il metodo patrimoniale e il patrimonio netto rettificato**

Premesso che, come anzidetto, l'azienda oggetto di valutazione non presenta passività valutabili in quanto società fallita e quindi le stesse verranno gestite dalla Curatela nel procedimento di accertamento del passivo, si rende necessario individuare le sole attività materiali costituenti l'azienda oggetto di valutazione, dalle quali occorre altresì escludere dalla potenziale cessione gli altri valori come ad esempio i crediti, i depositi, le immobilizzazioni finanziarie e le disponibilità liquide.

Com'è noto l'azienda, in quanto complesso dei beni, è stata oggetto di stima da parte dell'incaricato ing. Domenico LUPO' che ha valutato sia l'immobile strumentale di proprietà della società sia il complesso dei beni, quali attrezzature, arredi e macchinari facenti parte del complesso aziendale funzionale all'attività.

Pertanto il patrimonio netto rettificato è stato ottenuto considerando sia l'immobile strumentale che gli altri beni materiali attribuendo agli stessi i valori stimati dal tecnico.

Per quanto concerne i beni materiali, considerata la valutazione effettuata ai valori correnti di mercato, si ritiene congruo confermare le medesime valutazioni e quindi rettificare i valori iscritti nelle situazioni patrimoniali messe a disposizione del sottoscritto.

Nei prospetti che seguono sono riportati i dati sintetici riferiti ai beni materiali di proprietà della fallita.

→ || LISTA COMPLESSO AZIENDALE || ←
(bene immobile e macchinari)

DESCRIZIONE BENE	QUANTITA'	ANNO DI FABBRICAZIONE	VALORE ECONOMICO (euro)
Immobili strumentali	2		327.600
TRONCATRICE 2 TESTE	1	1998	1500
TRONCATRICE 1 TESTA	1	1995	500
COMPRESSORE	1	2000	500
COMPRESSORE	1		350
CURVATRICE	1	1995	Non funzionante
ESTRATTORE PER CURVATRICE	1		Non funzionante
MACCHINA ASTINA GS	1		200
MACCHINA ASTINA GS	1	2001	200
ASIPRATORE	1		Non funzionante
PANTOGRAFO MECAL	1	1999	500
PANTOGRAFO MECAL	1		300
MACCHINA STRATIFICATO	1	1998	200
FORATRICE	1	2005	280
FORATICE	1		Non funzionante
FRESATRICE	1	1999	100
FRESATRICE	1		Non funzionante
TRONCATRICE	1		30
TRAPANO A COLONNA	1	2000	100
ROTOLIMA	1		30
FORATRICE	1		30
PRESSETTA	1		40
PRESSETTA	1		40
PRESSETTA	1		40
PRESSETTA EKOS 50	1		40
PRESSETTA PER SCORREVOLE	1		40
PRESSETTA	1		40
PRESSETTA OEMME	1		40
PRESSETTA EXTRATERMIC 62	1		40
PRESSETTA	1		40

Studio dott. Corrado TAORMINA

PRESSETTA	1		40
PRESSETTA	1		40
PRESSETTA	1		40
SPILLATRICE LEGNO ALLUMINIO	1		30
BANCHI DA LAVORO	4		50
BILANCIA	1		50
SCALE VARI ALTEZZE	8		160
AVVITATORE	3		50
AVVITATORE	2		50
TASSELLATORE	2		50
TASSELLATORE	1		50
TASSELLATORE	1		50
AVVITATORE	1		50
SALDATRICE	1		40
SMERIGLIATRICE	2		40
SMERIGLIATRICE	1		40
SMERIGLIATRICE	1		40
SMERIGLIATRICE	1		40
CASSETTE PORTA ATTREZZI CON UTENSILI	8		60
TRAPANI AD ARIA	4		30
TRONCATRICE 1 TESTA	1	2000	700
TRONCATRICE 2 TESTE	1	1999	1700
COMPRESSORE	1	2000	300
TOTALE euro			9.000

|| ARREDAMENTO ||

DESCRIZIONE BENE	QUANTITA'	VALORE ECONOMICO
SCRIVANIE	6	360
SEDIE CON RUOTE	5	150
SEDIE	8	240
COMPUTER ACER CON MONITOR ASUS	4	160
MONITOR HANNSPREE	1	30
STAMPANTI CANON	2	30
FAX OKI	1	20
CASSETTIERE	5	250
TELEVISORI GRUNDIG	2	100
TELEVISORE SHARP		50
POLTRONCINA CON	1	50

Studio dott. Corrado TAORMINA

Come già anticipato il patrimonio netto rettificato è stato ottenuto considerando il valore attribuito in origine alle immobilizzazioni tecniche, apportando alle stesse le dovute rettifiche determinate dalla valutazione del tecnico incaricato. Pertanto prima di procedere al calcolo del patrimonio netto rettificato si riporta in apposita tabella le rettifiche apportate alle immobilizzazioni.

BENE	COSTO STORICO	FONDO	VAL. PERIZIA	MAGG.VALORE
Fabbricato	€ 391.011,00	€ 145.627,00	€ 327.600,00	€ 82.216,00
Attrezzature e impianti	€ 356.365,00	€ 335.927,00	€ 10.785,00	-€ 9.653,00
Automezzi	€ 62.686,00	€ 62.396,00	€ -	-€ 290,00
TOTALI	€ 810.062,00	€ 543.950,00	€ 338.385,00	€ 72.273,00

In relazione alle considerazioni sopra esposte si procede in primo luogo alla valutazione dell'azienda con il metodo patrimoniale semplice:

STATO PATRIMONIALE RICLASSIFICATO	VALORE CONTABILE 2014	Rettifiche (Rt)	Effetto fiscale (I)	VALORE PERIZIA
Immobilizzazioni materiali	€ 266.112,00	€ 72.273,00	€ -	€ 338.385,00
Immobilizzazioni immateriali	€ -	€ -	€ -	€ -
Immobilizzazioni finanziarie	€ -	€ -	€ -	€ -
Rimanenze	€ 168.576,00	-€ 168.576,00	€ -	€ -
Crediti	€ -	€ -	€ -	€ -
Liquidità	€ -	€ -	€ -	€ -
Totale attività	€ 434.688,00			€ 338.385,00
Fondo rischi e oneri	€ -			€ -
Debiti commerciali	€ -			€ -
Altri debiti	€ -			€ -
Totale passività	€ -			€ -
Patrimonio netto rettificato (K)				€ 338.385,00
Avviamento (A)				€ -
VALORE DELL'AZIENDA CON IL METODO PATRIMONIALE $W=K+(Rt-I)+A$				€ 338.385,00

Tuttavia, tenuto conto che la società in questione ha affittato la propria azienda ad altra società attualmente operativa si ritiene trattasi di un complesso aziendale "funzionante", capace di produrre reddito anche con prospettive future positive¹. Per tale ragione, appare corretto determinare anche il valore dell'avviamento ai fini della stima del complesso aziendale in esame.

Alla luce di quanto sopra, lo scrivente ha ritenuto opportuno che il reddito di riferimento, preso quale ipotesi per la redditività futura, debba basarsi sulla redditività media degli anni in cui l'azienda in bonis ha prodotto utili ed un reddito operativo positivo.

Tuttavia, negli anni esaminati dal 2012 al 2014, (viste le vicissitudini societarie), la società, da quanto emerge nelle situazioni economico-patrimoniali (all. n.3) ha avuto un trend negativo (perdite e redditi operativi negativi) e di conseguenza il calcolo dell'avviamento avrebbe prodotto un dato negativo che, sottratto alle risultanze ottenute con il metodo patrimoniale semplice, avrebbe azzerato il valore determinato per il complesso aziendale.

Pertanto, nel calcolo dell'avviamento si è tenuto conto degli anni immediatamente antecedenti al suddetto periodo, ovvero l'anno 2010 ed il 2011, in cui la società, in piena attività, ha conseguito utili e redditi operativi positivi così come mostrato nelle situazioni contabili al 31/12/2010 e 31/12/2011 (all. n. 4).

Particolare riguardo è stato riservato ai ricavi conseguiti negli anni presi in esame, che rappresenta uno dei pochi dati certi sul quale fondare considerazioni di valore. Il volume d'affari rappresenta infatti un dato non "inficiato" dalla negativa gestione e può dare indicazioni tendenziali di quello che potrebbe essere l'utile dell'azienda se fosse gestita in modo tale da assicurare condizioni di normalità in termini di funzionamento e di positività di risultati.

¹ A tal proposito si ricorda che è stata già richiamata in questa sede la relazione di stima redatta dal sottoscritto sulla congruità del canone d'affitto d'azienda di cui al contratto stipulato tra la Piccola Neon snc e [redacted]. Tale stima si fonda sulla media dei ricavi del triennio ante fallimento (2012/13/14) assunti come base di determinazione di un congruo canone che oggi viene corrisposto alla curatela fallimentare.

Lo scrivente pertanto nella determinazione del valore dell'avviamento (in base al DPR 460/96²) ha preliminarmente considerato la media dei ricavi conseguiti negli esercizi 2010 e 2011:

<u>ANNO</u>	<u>RICAVI</u>	<u>REDDITO</u>
2010	€ 2.987.928	€ 40.693
2011	€ 2.967.421	€ 19.893
TOTALE	€ 5.955.349	/
MEDIA	2.977.674	/

Applicando il disposto normativo si applica la percentuale di redditività alla media dei ricavi.

Tale percentuale si calcola in base al rapporto (Reddito/Ricavi) dell'ultima annualità considerata e nel nostro caso il 2011.

Redditività anno 2011 → $19.893 : 2.967.421 = 0,67\%$

Quindi si prende il valore medio dei ricavi determinato in euro 2.977.674 e si moltiplicherà per la percentuale di redditività netta dell'ultima annualità 0,67% e per 2.

Avviamento → $2.977.674 \times 0,67\% \times 2 = \text{euro } 39.900$

In conclusione, tenendo conto del suindicato valore dell'avviamento nel metodo patrimoniale in precedenza determinato, si perviene ad un **valore complessivo dell'azienda pari ad euro 375.585,00.**

² L'art. 2 comma 4 del DPR 460/96 recitava: per le aziende e per i diritti reali su di esse il valore dell'avviamento è determinato sulla base degli elementi desunti dagli studi di settore o, in difetto, sulla base della percentuale di redditività applicata alla media dei ricavi accertati o, in mancanza, dichiarati ai fini delle imposte sui redditi negli ultimi 3 esercizi di imposta anteriori a quello in cui è intervenuto il trasferimento, moltiplicata per 3.

Il moltiplicatore è ridotto a 2 nel caso emergano elementi validamente documentati.

A livello normativo la norma è stata abrogata, ma nella prassi è ancora il metodo più utilizzato e anche l'Agenzia delle Entrate la considera un parametro di riferimento.

Studio dott. Corrado TAORMINA

Di seguito si riporta la valutazione dell'azienda attraverso il metodo patrimoniale complesso che tiene conto dell'avviamento come sopra determinato.

<u>STATO PATRIMONIALE</u> <u>RICLASSIFICATO</u>	<u>VALORE CONTABILE</u> <u>2014</u>	<u>Rettifiche (Rt)</u>	<u>Effetto fiscale (I)</u>	<u>VALORE PERIZIA</u>
Immobilizzazioni materiali	€ 266.112,00	€ 72.273,00	€ -	€ 338.385,00
Immobilizzazioni immateriali	€ -	€ -	€ -	€ -
Immobilizzazioni finanziarie	€ -	€ -	€ -	€ -
Rimanenze	€ 168.576,00	-€ 168.576,00	€ -	€ -
Crediti	€ -	€ -	€ -	€ -
Liquidità	€ -	€ -	€ -	€ -
Totale attività	€ 434.688,00			€ 338.385,00
Fondo rischi e oneri	€ -			€ -
Debiti commerciali	€ -			€ -
Altri debiti	€ -			€ -
Totale passività	€ -			€ -
Patrimonio netto rettificato (K)				€ 338.385,00
Avviamento (A)				€ 39.900,00
VALORE DELL'AZIENDA CON IL METODO PATRIMONIALE $W=K+(Rt-I)+A$				€ 378.285,00

In conclusione dall'analisi sopra condotta, considerata la definizione di un particolare perimetro di complesso aziendale da assoggettare a valutazione ed in virtù dell'esistenza e assoggettamento al fallimento della società PICCOLA NEON s.n.c., il sottoscritto ritiene di poter attribuire al compendio aziendale della società fallita un valore stimato che oscilla tra un **minimo di euro 338.385,00** e, considerando anche l'avviamento valutato in euro 39.900,00, un **valore massimo di euro 378.285,00**.

Messina, 10/04/2017

Con Osservanza
firmato
dott. Corrado Taormina

PICCOLA NEON

PH

PICCOLA NEON
di Lattata Michele s.n.c.

Allegato "B"
N. 9360 del Repertorio
N. 5446 della Fascia



Azienda certificata
UNI EN ISO 9001 : 2008
n° 9165.PICN del 15/03/2010

Arredamento ufficio

- N° 4 scrivanie piano inferiore
- N° 5 sedie con ruote
- N° 5 sedie normali
- N° 4 computer marca Acer completi di monitor marca Asus
- N° 1 monitor marca Hannspree
- N° 2 stampanti multifunzione marca Canon
- N° 1 FAX marca Oki
- N° 5 cassettiere
- N° 2 televisori marca Grunding
- N° 1 televisore marca Sharp modello LC26SH7E-BK seriale n° 906111208
- N° 2 scrivanie piano superiore
- N° 1 sedia poltroncina con ruote
- N° 3 sedie
- N° 1 frigorifero
- N° 1 divano
- N° 1 pezzo mobile a quattro sportelli
- N° 2 pezzi mobile a vetri
- N° 1 impianto climatizzazione
- N° 1 impianto audio
- N° 7 telefoni Panasonic
- N° 1 Registratore di cassa marca Underwood- mod. Nettuna 250 - matr. 0480501839

L. E. M. M. M. M.

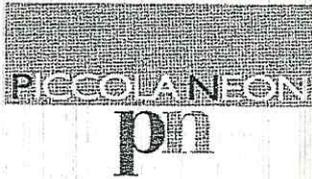
C. P. M.

Antonio Heenan

Benedetto



E' copia conforme su supporto informatico, ai sensi dell'art. 22 commi 1, 2 e 3 del D.Lgs. 7/3/2005 n. 82, al documento allegato sotto la lettera "B" all'atto da me ricevuto in data 23/3/2015, repertorio 9360, che si trasmette in termine utile di registrazione ad uso del Registro delle Imprese. Messina, via Cesare Battisti, n. 101, ventitre marzo duemilaquindici.



PICCOLA NEON
di Lattata Michele s.n.c.

Allegato "C"
N. 9360 del Repertorio
N. 5446 della Raccolta



Azienda certificata
UNI EN ISO 9001 : 2008
n° 9165.PICN del 15/03/2010

LISTA ATTREZZATURA

- Troncatrice 2 teste (EMMEGI) mod. Classic Star – matr.240290
- Troncatrice 1 testa emmegi mod.550– matr. 231640
- N° 1 Compressore FINI mod. Rotar – n° BSC151040050EUGRI
- N° 1 Compressore mod. Rotar 15C10 n° 732593 completi di serbatoio ad aria
- Curvatrice - Arco, n° 9412730/2000 Prothe 032
- Estrattore per curvatrice – Arco mod. MEX300 N° matr. 0112938
- Macchina astina (GS) mod. n° 003/193
- Macchina astina (GS) mod. n° 002/201
- Aspiratore MC 202
- Pantografo Mecal mod. FR 810 matr. N° 98782
- Pantografo Mecal n. 87735
- Macchina stratificato – Fom-Dumbo N° 011900
- Foratrice – Comal – mod. 25-180 PE -matr. N°E0200199
- Foratrice – Comal – MOD. 25-180 PE - N° E0200201
- Fresatrice – Mecal mod. FR 706 N° 98539
- Fresatrice – Mecal mod. FR 706 N° 99658
- N° 1 troncatrice per ferro Pedrazzoli mod. SN320
- Trapano a colonna TYPE FB90LS4/8 matr. 187586
- Rotolima tipo SM/2 matr. 16970
- Foratrice Lilliput 4A
- Pressetta per NC 60 Comal matr. 66266
- Pressetta per Domal Oemme matr. 38656/2
- Pressetta per Minimall marca Metalternica
- Pressetta per Ekos 50 marca Metalternica
- Pressetta per scorrevole marca Metalternica
- Pressetta per scuretto Comal
- Pressetta Oemme serie Domal n. 57719/08
- Pressetta Extraternic 62 Domal mod. Oemme n. 61690/09
- Pressetta Oemme serie slide 80 n. 37143/02
- Pressetta serie Oemme n. 3030388
- Pressetta Comal tipo sm /2 matr. 66266

Via Del Santo, 36 – Messina –Tel. 0902921826 – Fax 090695456 - P. Iva 00191090836 – E - mail: piccolaneon@tin.it

P I C C O L A N E O N

P
I
C
C
O
L
A
N
E
O
N**PICCOLA NEON**

di Lattata Michele s.n.c.



Azienda certificata
UNI EN ISO 9001 : 2008
n° 9165.PICN del 15/03/2010

- Pressetta FOM matr. P05117
 - Pressetta Oemme matr.38656/02
 - Pressetta Oemme matr. 48700/05
 - Pressetta Oemme matr. 83729/10
 - Spillatrice legno alluminio V 110 matr. 203
 - N° 4 banchi da lavoro
 - N° 1 bilancia omega
 - N° 8 scale varie grandezze
 - N° 3 - Avvitatore mod. SF 144 A- Hilti
 - N° 2 - Avvitatore mod. SFC 22 A Hilti
 - N° 2 - Tassellatore mod. TE 6 A - Hilti
 - N° 1 - Tassellatore mod.TE 6 A36 - Hilti
 - N° 1 - Tassellatore mod. BACAD 36 VLI - Berner
 - N° 1 - Avvitatore mod.SFH 144 A - Hilti
 - N° 1 - Saldatrice mod. Maxi power 150 art.07023512 - Wurth
 - N° 2 - Smerigliatrici art.702480 mod. EWS115
 - N° 1 smerigliatrice Stayer art. FH850
 - N° 1 Smerigliatrice WORX art.W25AG
 - N° 1 Smerigliatrice Hitachi mod. G12SR3 matr. CN94195
 - N° 8 cassette porta attrezzi completi di utensili
 - N° 4 trapani ad aria Wurth
 - N° 1 affilatrice Salmoiraghi tipo sm/2 matr. N° 16970
 - N° 1 trapano elettrico Hitachi art. DH24PB3
 - N° 1 seghetto alternativo Stayer art.Js55E
 - N° 1 seghetto alternativo Machita
-
- N° 2 ventose vetro ad una presa
 - N° 2 ventose vetro a tre prese
 - N° 1 ventosa vetro a due prese
 - N° 1 forbice elettrica art.n° 702710
 - N° 1 smerigliatrice grande Wurth art. 7024882x

Lattata Michele

Capo

Antonio

Bernardo



Via Del Santo, 36 - Messina - Tel. 0902921826 - Fax 090695456 - P. Iva 00191090836 - E - mail: piccolaneon@tin.it

E' copia conforme su supporto informatico, ai sensi dell'art. 22 commi 1, 2 e 3 del D.Lgs. 7/3/2005 n. 82, al documento allegato sotto la lettera "C" all'atto da me ricevuto in data 23/3/2015, repertorio 9360, che si trasmette in termine utile di registrazione ad uso del Registro delle Imprese. Messina, via Cesare Battisti, n. 101, ventitre marzo duemilaquindici.