

DOTT. ALESSANDRO VERMIGLIO

DOTTORE COMMERCIALISTA – REVISORE LEGALE

**TRIBUNALE DI REGGIO CALABRIA
SEZIONE FALLIMENTARE**

FALL.N.20/2019

Giudice Delegato: dott. Stefano Cantone

Curatore: dott. Gianfranco Deni

**RELAZIONE DI STIMA DEL VALORE ATTRIBUIBILE ALLA
QUOTA DI PARTECIPAZIONE**

**NEL CAPITALE SOCIALE DELLA
ORTOFRUTTICOLA MESSINESE S.R.L.**

Perito estimatore: dott. Alessandro Vermiglio

1. Premessa

Il sottoscritto dott. Alessandro Vermiglio, dottore commercialista e revisore legale, iscritto all'albo dei Dottori Commercialisti ed Esperti Contabili di Messina e al Registro dei Revisori Legali (n.169607), ha ricevuto da parte del dott. Gianfranco Deni, Curatore del fallimento in epigrafe, l'incarico di individuare il valore attribuibile alla quota di partecipazione del 5,56% nel capitale sociale della Ortofrutticola Messinese S.r.l." (d'ora in avanti Ortofrutticola o la società) di proprietà della fallita [REDACTED] (d'ora in avanti,

[REDACTED]

Lo scrivente dichiara di essere indipendente dalla società Ortofrutticola così come dalla sua partecipata [REDACTED] dichiara altresì di non aver alcun interesse diretto o indiretto in operazioni che hanno riguardato nel passato le predette società, anche con riferimento ai soggetti che con le stesse hanno operato o intrattenuto rapporti d'affari.

L'incarico riguarda la valutazione di una quota di partecipazione di minoranza pari al 5,56% non negoziata nei mercati regolamentati.

Lo scrivente, pertanto, procederà preliminarmente alla valutazione dell'intero capitale economico della Ortofrutticola S.r.l. ed in funzione dello stesso determinerà il valore attribuibile alla quota di partecipazione del 5,56%, di proprietà della fallita [REDACTED]

2. Data di riferimento della valutazione

La data di riferimento della valutazione è il 1° gennaio 2021. In particolare, i dati contabili di partenza sono quelli relativi al bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2020, ossia dell'ultimo bilancio approvato e depositato presso la Camera di commercio.

Tenuto conto del lasso di tempo intercorso tra il 31 dicembre 2020 e la data di redazione della presente relazione di stima, lo scrivente ha esaminato una situazione contabile provvisoria della Ortofrutticola S.r.l., alla data del 31 dicembre 2021, al fine di verificare l'eventuale esistenza di variazioni patrimoniali, finanziarie ed economiche tali da influenzare le stime eseguite. Si riporta il confronto tra i dati contabili ricavati dal bilancio di esercizio al 31.12.2020 e quelli desunti dalla situazione contabile provvisoria al 31.12.2021.

ORTOFRUTTICOLA S.R.L. STATO PATRIMONIALE ricl.	31.12.2020 bilancio	31.12.2021 bilancio	Variazioni
Immobilizzazioni Immateriali	276		(276)
Immobilizzazioni Materiali	2.610.248	2.723.890	113.642
Immobilizzazioni Finanziarie	320	320	
Attivo Fisso	2.610.845	2.724.210	113.366
Rimanenze	3.505		(3.505)
Crediti Commerciali	212.390	221.325	8.935
Disponibilità liquide	30.065	63.141	33.075
Altre attività correnti	147.924	94.570	(53.354)
Attivo corrente	393.885	379.035	(14.849)
TOTALE ATTIVO	3.004.729	3.103.246	98.516
Debiti commerciali	70.215	55.891	(14.324)
Debiti bancari	64.153	130.988	66.835
Debiti tributari e previdenziali	20.038	23.630	3.592
Altre passività correnti	304.866	312.481	7.615
Passivo corrente	459.271	522.989	63.718
Fondo TFR	209.665	163.391	(46.274)
Debiti bancari a m/l termine	100.000	68.883	(31.117)
Passivo consolidato	309.665	232.274	(77.391)
TOTALE PASSIVO	768.937	755.264	(13.673)
Patrimonio Netto	2.235.793	2.347.982	112.189

Dal superiore confronto si osserva che la variazione più significativa attiene all'incremento di 113 mila dell'attivo fisso. Detto incremento è riconducibile alle opere di manutenzione straordinaria ed alle migliorie apportate al compendio immobiliare della società delle quali, come si vedrà, si è tenuto conto ai fini della presente valutazione. Sul fronte del passivo, invece, si registra un decremento di euro 13 mila circa che rappresenta il saldo netto tra l'incremento delle passività a breve termine (euro 64 mila), e il decremento delle passività consolidate (euro 77 mila). Il patrimonio netto registra un incremento di euro 112 mila corrispondente all'utile di periodo. È bene segnalare che, trattandosi di una situazione "provvisoria", l'utile indicato è anch'esso provvisorio e, verosimilmente, potrà ridursi per via delle c.d. scritture contabili di assestamento, ossia delle scritture di integrazione e di rettifica dei valori contabili necessarie per determinare il reddito di competenza dell'esercizio.

Per quanto sopra, non è dato evincere alcuna variazione idonea ad inficiare il risultato della valutazione più avanti indicato, atteso che, per altro, nella valutazione delle voci che compongono gli elementi dell'attivo e del passivo patrimoniale si è tenuto conto di tutte le informazioni disponibili alla data odierna, e non sono stati appresi fatti o circostanze tali da invalidare le stime ottenute.

3. Documentazione esaminata

Per lo svolgimento dell'incarico lo scrivente ha ottenuto da parte dall'amministratore unico della società, [REDACTED] (già liquidatore), e dal suo consulente contabile, [REDACTED] le informazioni ed i chiarimenti richiesti, ed ha esaminato la sotto elencata documentazione contabile e amministrativa:

- atto costitutivo e statuto della società;
- verbali dell'assemblea dei soci dal 2015 in poi;
- visura camerale storica;
- situazioni contabili al 31.12.2018, al 31.12.2019 e 31.12.2020;
- situazione contabile provvisoria al 31.12.2021;
- bilanci relativi agli esercizi 2018, 2019 e 2020;
- libro cespiti ammortizzabili;
- modello unico società di capitali 2020, anno d'imposta 2019;
- modello unico società di capitali 2021, anno d'imposta 2020;
- perizia di stima del valore di mercato del compendio immobiliare di proprietà della società "Ortofrutticola Messinese srl in Liquidazione" redatta dall' [REDACTED] in data 4 marzo 2016;
- perizia di stima del valore economico della società "Ortofrutticola Messinese srl in Liquidazione" redatta dal [REDACTED] in data 29 agosto 2016;
- verbale di assemblea straordinaria dei soci del 30 settembre 2015, (repertorio n. 29548, raccolta n. 12761, redatto dal Notaio [REDACTED] [REDACTED] relativo alla messa in liquidazione;

- verbale di assemblea straordinaria del 30 settembre 2016 (repertorio n. 30435, raccolta n. 12630, redatto dal Notaio [REDACTED] relativo alla revoca della procedura di liquidazione, alla ricostituzione dell'organo amministrativo ed all'approvazione del codice etico.

4. Descrizione e storia della società

L'Ortofrutticola Messinese S.r.l. è stata costituita in data 27 dicembre 1963, ed è iscritta alla sezione ordinaria del Registro Imprese dal 19 febbraio 1966, P.IVA.: 00105560833, numero REA ME – 77382, con sede legale presso via Marco Polo, n. 161, Villaggio Contesse 98125-Messina. Il capitale sociale sottoscritto è pari ad euro 43.200,00 e risulta integralmente versato.

Il suo oggetto sociale riguarda le seguenti attività: - *gestire ed amministrare beni immobili, anche per conto terzi, acquistare, costruire, locare, affittare e vendere beni immobili, compiere tutti gli atti e le operazioni finanziarie e commerciali pertinenti, ivi comprese tutte le operazioni ipotecarie e di finanziamento, nessuna esclusa ed eccettuata; - acquistare, vendere, costruire, trasformare, ampliare, permutare, affittare e gestire, anche per conto di terzi, strutture immobili di ogni genere; - effettuare servizi inerenti l'attività immobiliare ; - assumere partecipazioni in altre società; - la costruzione di strutture organizzate per la vendita al minuto ed all'ingrosso di beni di qualsiasi genere; - promuovere e partecipare a consorzi, raggruppamenti e cooperative. La società potrà assumere interessenze e partecipazioni, anche azionarie, in altre società ed imprese, aventi scopi affini e/ o complementari. Per conseguire l'oggetto sociale, la società potrà compiere tutte le operazioni commerciali, industriali, mobiliari ed*

immobiliari e fare qualunque altra operazione ritenuta utile o opportuna per il raggiungimento dello scopo sociale, nonché chiedere ed usufruire di tutte le agevolazioni fiscali e finanziarie”

L'attività principale della società consiste nella gestione del compendio immobiliare di proprietà, sito a Messina, villaggio Contesse, presso cui insiste il mercato ortofrutticolo. Più in particolare, la società affitta i punti vendita (o stand) agli operatori all'ingrosso del predetto mercato e assicura la fornitura di una pluralità di servizi quali la vigilanza, le utenze, la pulizia, etc..

Il mercato ortofrutticolo nasce su iniziativa di alcuni operatori del settore negli anni Sessanta, i quali si erano organizzati sotto forma di società in nome collettivo. La partecipazione nella società era strategica e strumentale all'esercizio dell'attività all'ingrosso di compravendita di prodotti ortofrutticoli in quanto dava, di fatto, il diritto all'utilizzazione e all'occupazione di uno o più stand. Nel tempo, tuttavia, le quote sociali dei soci fondatori subivano vari frazionamenti per successione ad eredi che non sempre svolgevano la stessa attività. Pian piano veniva a perdersi il collegamento funzionale tra la qualità di socio e quella di operatore del settore che per decenni era stata alla base del successo dell'iniziativa intrapresa.

Nell'anno 2011 la società veniva trasformata in S.r.l., anche se la gestione sociale e la sua organizzazione rispondevano più a logiche corporative che a finalità di lucro. Nonostante la trasformazione, infatti, i soci operatori utilizzavano gli stand ed i servizi offerti dalla società come se ne

fossero diretti proprietari. I soci non operatori, invece, si trovavano a detenere una partecipazione che non procurava loro alcun vantaggio. Basti pensare che dalla sua trasformazione la società non ha mai distribuito utili.

Tali contraddizioni, unitamente all'incapacità di rispondere tempestivamente ai cambiamenti degli scenari, ne determinavano la messa in liquidazione.

In particolare, il 30 settembre 2015 i soci venivano chiamati in assemblea straordinaria per deliberare alternativamente tra l'apporto di risorse finanziarie alla società *“fino a concorrenza di euro 650.000,00 allo scopo di regolarizzare le strutture, gli impianti del mercato ortofrutticolo”* o la messa in liquidazione, scelta, quest'ultima, che veniva assunta a maggioranza.

Con provvedimento del Tribunale di Messina del 9 ottobre 2015 veniva nominato liquidatore [REDACTED] il quale nella sua relazione metteva in evidenza l'esistenza di criticità economico-finanziarie, organizzative, un *“forte malessere di carattere societario”* e gravi deficienze strutturali. Lamentava la mancanza di regole precise per gli utilizzatori dei locali della società evidenziando la necessità di *“separare le figure di socio e di utilizzatore dei locali di proprietà della società”*. Informava i soci che la liquidazione avrebbe dovuto determinare l'immediata cessazione dell'attività e che, tuttavia, ai fini della conservazione dell'integrità del patrimonio sociale, l'attività avrebbe potuto proseguire purché non fossero contratti nuovi debiti e soprattutto fossero stabilite *“regole rigide e precise”* anche attraverso la sottoscrizione, da parte di tutti gli utilizzatori

degli stand, di un nuovo contratto d'uso temporaneo per adesione contenente, tra l'altro, un corrispettivo anticipato e maggiorato del 20%.

Il liquidatore metteva dunque in atto un processo riorganizzativo che in breve tempo avrebbe portato alla revoca dello stato di liquidazione, avvenuta in data 30 settembre 2016.

Nell'ultimo quadriennio (2017-2020) la società, grazie ai maggiori flussi derivanti da un più regolare incasso dei fitti, dei pedaggi, dei costi per servizi ribaltati agli utilizzatori, ha potuto dare corso ad opere di ristrutturazione straordinaria del compendio immobiliare di proprietà, quali il rifacimento dell'impianto elettrico, di quello idrico, la sostituzione ed il rifacimento dei tetti (opera tutt'ora in corso).

Prima di entrare nel merito della valutazione occorre precisare che nel corso della procedura di liquidazione (poi revocata) era stato conferito al dott. Enrico Spicuzza l'incarico di determinare il valore patrimoniale della Ortofrutticola Messinese S.r.l. in Liquidazione, e [REDACTED]

[REDACTED] l'incarico di stimare il valore del suo compendio immobiliare.

Ai fini del presente lavoro, lo scrivente terrà in debita considerazione i detti lavori peritali ed in particolare quello a firma [REDACTED] adeguandolo ai mutamenti degli scenari e all'attuale contesto economico, sulla base di specifici parametri di riferimento.

5. La scelta del metodo di valutazione

Come si è già avuto modo di segnalare la valutazione riguarda una quota di partecipazione al capitale sociale della società Ortofrutticola S.r.l.

Pertanto, occorre preliminarmente stimare il valore dell'intero capitale economico dell'anzidetta società e da questo ricavare quello da attribuire alla singola quota.

Prima di soffermarsi sulla scelta del metodo da adottare per condurre la valutazione, si ritiene utile rilevare che il problema in termini generali è privo di soluzione oggettiva, trattandosi di determinare una grandezza – il capitale economico - che per sua natura viene considerata astratta ed incerta.

Non esiste un metodo di valutazione del capitale economico che sia valido in assoluto; inoltre, le variabili che ciascun metodo utilizza per effettuare il calcolo in parola sono stimate con margini di soggettività più o meno ampi.

La soggettività, quindi, trova concreta manifestazione sia nella scelta del metodo sia nella determinazione delle variabili che ciascun metodo adotta per effettuare il calcolo.

Si tratta, perciò, di scegliere, tra i diversi metodi messi a punto dalla dottrina e dalla prassi aziendale, quello che meglio si adatta al caso di specie, per pervenire alla determinazione del capitale economico secondo un procedimento quanto più possibile razionale.

Com'è noto, i metodi messi a punto per la valutazione d'azienda sono numerosi: ognuno di essi presenta pregi e limiti rispetto agli altri. Non si ritiene opportuno passarli in rassegna tutti, ma appare utile soffermare brevemente l'attenzione sulle principali prospettive adottabili, al fine di

motivare la scelta di metodo compiuta per pervenire a un giudizio integrato di valutazione.

I metodi che la dottrina e la prassi aziendale considerano più razionali fondano la valutazione sull'attualizzazione dei flussi che l'impresa potrà produrre in futuro. L'idea di fondo, in sostanza, consiste nel legare il valore ai flussi che la stessa sarà in grado di generare, per cui il suo valore, in un determinato momento è uguale al valore attuale di questi flussi, i quali essendo riferiti al futuro, devono essere necessariamente stimati.

I flussi possono essere finanziari (flussi di cassa) o reddituali. Nel primo caso si parla di metodi finanziari; nel secondo di metodi reddituali.

L'applicazione dei metodi di cui si discute è piuttosto complessa, a causa delle difficoltà insite: a) nella formulazione delle previsioni in ordine ai flussi economico-finanziari che l'impresa potrà produrre nel medio-lungo termine; b) nella scelta dei parametri che concorrono a formare il tasso di attualizzazione.

Tali difficoltà portano la prassi valutativa a suggerire l'applicazione di metodi basati sulla valorizzazione delle consistenze patrimoniali dell'impresa (metodi patrimoniali), oppure di metodi che fondono le due logiche valutative (metodi misti patrimoniali-reddituali).

I metodi patrimoniali determinano il valore dell'azienda come stima analitica, a valori correnti di sostituzione, degli elementi che ne compongono il patrimonio, compresi gli elementi immateriali suscettibili di trasferimento autonomo (brevetti e marchi, modelli, concessioni, etc.) anche se non inseriti in contabilità. Tali metodi hanno il pregio di fare

riferimento a grandezze esistenti al momento della valutazione e perciò controllabili.

Nel caso di specie la scelta del metodo si giustifica soprattutto per le caratteristiche dell'impresa oggetto di valutazione, e la sua rilevante consistenza patrimoniale, che suggeriscono l'utilizzazione del metodo patrimoniale semplice.

Tale metodo, infatti, è quello che la dottrina prevalente ritiene essere una *“soluzione razionale del problema di valutazione di un'impresa”*¹ nel caso di valutazione di società immobiliari che si limitano alle gestione di immobili di proprietà, come nel caso della Ortofrutticola S.r.l..

La scelta di tale approccio valutativo, come si è detto, si riconnette alle peculiarità della situazione patrimoniale della società oggetto di valutazione e si giustifica anche in relazione alla necessità di eliminare il più possibile i margini di discrezionalità presenti negli altri metodi conosciuti nella prassi di valutazioni.

6. Situazione contabile al 31 dicembre 2020

Si riporta la situazione patrimoniale al 31 dicembre 2020:

ORTOFRUTTICOLA S.R.L. STATO PATRIMONIALE RICL.	31.12.2020 bilancio
Immobilizzazioni Immateriali	276
Immobilizzazioni Materiali	2.610.248
Immobilizzazioni Finanziarie	320
Attivo Fisso	2.610.845
Rimanenze	3.505
Crediti Commerciali	212.390
Disponibilità liquide	30.065
Altre attività correnti	147.924
Attivo corrente	393.885

¹ Cfr. L. Guatri, M. Bini (2007) *La valutazione delle aziende*. Milano, Egea.

TOTALE ATTIVO	3.004.729
Debiti commerciali	70.215
Debiti bancari	64.153
Debiti tributari e previdenziali	20.038
Altre passività correnti	304.866
Passivo corrente	459.271
Fondo TFR	209.665
Debiti bancari a m/l termine	100.000
Passivo consolidato	309.665
TOTALE PASSIVO	768.937
Patrimonio Netto	2.235.793

Si fornisce di seguito una breve descrizione delle poste più significative che compongono l'attivo ed il passivo patrimoniale, e se ne espone il valore preso a riferimento per la determinazione del patrimonio netto rettificato.

4.1. L'attivo

L'attivo risultante dalla situazione contabile al 31 dicembre 2020 è pari ad euro 3.004.729 ed è così composto:

Immobilizzazioni immateriali

Ammontano ad euro 276 rappresentano il valore residuo contabile delle spese di costituzione.

Immobilizzazioni materiali

Le immobilizzazioni materiali sono iscritte in bilancio per un valore netto di euro 2.610.248. Più precisamente tale valore si riferisce:

- quanto ad euro 2.569.976,37 ad immobili strumentali;
- quanto ad euro 40.272,09 ad altre immobilizzazioni materiali (impianti, macchinari, attrezzatura varia, mobilie e arredi, etc.).

Ai fini della determinazione del patrimonio netto rettificato lo scrivente ritiene che il valore contabile delle "altre immobilizzazioni" materiali rappresenti una buona stima del loro valore corrente.

Per quanto riguarda, invece, la determinazione del valore degli immobili strumentali si prederà a riferimento il valore ad essi attribuito dall'ing. Gaetano De Lorenzo, con la perizia di stima del 4 marzo 2016.

Descrizione del compendio immobiliare

Il compendio immobiliare, si articola su un terreno di superficie pari a circa 14.625 mq. Al suo interno insistono: cinque capannoni, un fabbricato uffici, uno per la guardiola, uno per servizi igienici, uno per deposito ed uno adibito a cabina elettrica.

Così come descritto nella perizia di [REDACTED] capannoni sono divisi al loro interno in gruppi di stand ed hanno le seguenti superfici:

- il capannone del gruppo A, individuato in catasto al foglio 144 part. 879, misura circa mq 1.300, ha un'altezza al colmo di circa 9,30 mt. ed al suo interno è diviso in 16 stand;
- il capannone del gruppo B, individuato in catasto al foglio 144 part. 881, misura circa mq 630, oltre ad una tettoia profonda circa 5 mt che si sviluppa per tutta la lunghezza del lato est, ha un'altezza al colmo di circa 7,20 mt. ed al suo interno è diviso in 10 stand;
- il capannone del gruppo C, individuato in catasto al foglio 144 part. 880, misura circa mq 1.130, ha un'altezza al colmo di circa 7,00 mt. ed al suo interno è diviso in 8 stand;
- il capannone dei gruppi D ed E, individuati in catasto al foglio 144 part. 878, misura complessivamente circa 2.100 mq ed al centro è attraversato da un ampio corridoio carrabile sul quale affacciano i due gruppi di stand, la copertura è composta da tre arcate che hanno un'altezza al colmo di

circa 7,20 mt.. al suo interno è diviso in 7 stand del gruppo D e 7 stand del gruppo E;

- il fabbricato per uffici e punto di ristoro, individuato in catasto al foglio 144 part. 876, ha struttura portante in muratura e c.a. e si sviluppa su due elevazioni di circa mq 225 ciascuna. Ha un'altezza di interpiano di circa 3,20 mt.. Originariamente tale fabbricato era stato progettato per uffici ed alloggi, al centro presenta una scala che consente di accedere all'appartamento posto al primo piano. Oggi al piano terra si trova un punto di ristoro che affaccia dal lato est su una tettoia coperta e chiusa a vetri di circa mq 50.

I piccoli fabbricati in muratura adibiti a servizi igienici e deposito, individuati in catasto al foglio 144 part. 884, misurano rispettivamente mq 71 e mq 63.

Il fabbricato in muratura e c.a. che contiene i quadri ed i trasformatori elettrici, individuato in catasto al foglio 144 part. 882, misura mq 90 ed ha un'altezza di mt 4,00.

Il piccolo fabbricato in muratura adibito a guardiola, individuato in catasto al foglio 144 part. 877, misura mq 13,00 ed ha un'altezza di mt 2,40.

Con la citata perizia di stima, l'ing. De Lorenzo giungeva alle seguenti conclusioni:

“il valore del compendio immobiliare calcolato nelle sue attuali condizioni è pari a:

- euro 3.849,825,00 per la parte che comprende i capannoni e le aree libere ricadenti in catasto al foglio di mappa 144 part. 877, 878, 879, 880, 881, 882, 884 e 1145 (ossia, i capannoni n.d.r.);
- euro 437.100,00 per la particella catastale 876 che comprende il fabbricato ad uffici e le aree libere circostanti e per il diritto alla volumetria relativa alla superficie di circa 300 mq della particella catastale 884”.

Come già osservato, detti valori sono riferiti all’anno 2016, pertanto appare necessario adeguarli per tenere conto delle attuali condizioni di mercato.

A tal fine, si propone un confronto tra le quotazioni pubblicate dall’Osservatorio del Mercato Immobiliare (d’ora in avanti OMI) nel sito dell’Agenzia delle Entrate, sia nel 2016 che nel 2021, relative al Comune di Messina, zona Policlinico-Pistunina-Tremestieri, ossia nella zona dove è ubicato il compendio immobiliare in parola.

Le quotazioni immobiliari semestrali individuano, per ogni delimitata zona territoriale omogenea (zona OMI) di ciascun comune, un intervallo minimo/massimo, per unità di superficie in euro al mq, dei valori di mercato e locazione, per tipologia immobiliare e stato di conservazione.

DATI OMI Zona Policlinico- Pistunina- Tremestieri	2016		2021		Delta %	
	Valore di mercato €/mq		Valore di mercato €/mq			
	min	max	min	max	min	max
Centri commerciali	1.000	1.500	850	1.300	-15,00%	-13,33%
Magazzini	570	800	415	620	-27,19%	-22,50%

Negozi	1.100	1.600	780	1.150	-29,09%	-28,13%
TOTALI	2.670	3.900	2.045	3.070	-23,41%	-21,28%

Dal confronto si evince che con riferimento alla categoria “magazzini” (categoria nella quale, ad avviso dello scrivente può essere ricompreso il compendio immobiliare della società, atteso che è formato prevalentemente da stand nei quali sono stoccate le merci per la vendita all’ingrosso) le quotazioni hanno subito una riduzione del 27,19%, se riferita all’intervallo minimo, e del 22,50%, se riferita all’intervallo massimo.

Tenuto conto che dal 2016 ad oggi la società su detti beni ha effettuato opere di manutenzione straordinaria volte al loro miglioramento, si prende a riferimento la percentuale di deprezzamento più bassa (22,50%).

Con riferimento al fabbricato adibito ad uffici si prenderà a riferimento la percentuale di deprezzamento del 28,13% relativa alla categoria “negozi”.

Applicando, pertanto gli anzidetti deprezzamenti percentuali ai valori determinati dall’ing. De Lorenzo nel 2016, si ottengono i valori riportati in tabella:

Descrizione immobile	Valore 2016 Ing. De Lorenzo	Deprezzamento OMI 2016-2021 %	Valore corrente
1 Capannoni e le aree libere ricadenti in catasto al foglio di mappa 144 part. 877, 878, 879, 880, 881, 882, 884 e 1145	3.849.825	-23%	2.983.614

2	Fabbricato ad uffici e le aree libere circostanti e per il diritto alla volumetria relativa alla superficie di circa 300 mq	437.100	-28%	314.166
TOTALI		4.286.925		3.297.780

Per quanto precede il valore che lo scrivente attribuisce al compendio immobiliare in questione è di **euro 3.297.780.**

Beni in leasing

La Società ha in data 17 dicembre 2020 ha acquistato in *leasing* un carrello elevatore al prezzo di euro 20.000,00 oltre IVA. Il contratto (n. 2879) ha durata fino al 16 dicembre 2022, il primo canone, pagato in data 29 gennaio 2021, è di euro 1.177,83 + IVA; i 23 canoni successivi sono di importo pari ad euro 871,83 + IVA ciascuno. Il contratto non prevede canone anticipato ed il prezzo di riscatto è pari ad euro 200,00 + IVA.

Con riferimento al bilancio dell'esercizio 2020, tenuto conto che il primo canone è di competenza dell'esercizio 2021, in base al metodo di contabilizzazione c.d. patrimoniale – che prevede l'imputazione dei canoni di leasing al conto economico in base alla loro competenza temporale – non è dato ritrovare alcuna rilevazione contabile da rettificare ai fini della presente valutazione.

Va precisato che in base al metodo di valutazione patrimoniale semplice qui adottato (da non confondere, nonostante l'omonimia, con il metodo “patrimoniale di “contabilizzazione” dei canoni di leasing in precedenza descritto), in presenza di contratti di leasing per i quali si realizza nella sostanza il passaggio dei rischi in capo al locatario, l'attivo patrimoniale va incrementato di un importo pari al prezzo di acquisto del bene. Di

contro, il passivo va incrementato di un importo pari al debito residuo nei confronti della società di leasing. In questo caso specifico, con riferimento al 31.12.2020, non essendo ancora stato pagato alcun canone, il costo del bene ed il debito residuo coincidono, sicché l'incremento dell'attivo e del passivo sarà di pari importo e non avrà alcuna incidenza sulla determinazione del patrimonio netto rettificato.

Crediti commerciali

I crediti commerciali sono iscritti in bilancio a valore presumibile di realizzo di euro 212.390,23 come riportato in tabella.

Crediti commerciali	Valore nominale	Fondo svalutazione	Valore di realizzo
Crediti verso clienti per fatture emesse	211.558	-30.835	180.723
Crediti verso clienti per fatture da emettere	127.915	-96.247	31.667
TOTALI	339.472	-127.082	212.390

Lo scrivente ha soffermato l'attenzione su crediti di dubbio realizzo il cui saldo non risulta movimentato da oltre un anno ed ha stimato una maggiore perdita presunta rispetto a quella indicata dalla società, così come riportato nel prospetto che segue:

CREDITI DI DUBBIO REALIZZO	VALORE NOMINALE	SVALUTAZIONE %	SVALUTAZIONE €
LA LA PALMARASRL DI MIMMO GAETANO E FIGLI	500	100%	500
RIGANO S.& FIGLI DI RIGANO V.& C. SAS	7.082	100%	7.082
TRIGLIA CATERINA	423	100%	423
RANDO CARMELO	220	100%	220
DI BLASI ELENA	49.526	100%	49.526
MAGGIO ANTONINO	9.198	100%	9.198
MILICIA MARIA	609	-	-
MONDO GIUSEPPE & C. SNC	13.467	-	-
AGENZIA NAZ. AMM.NE E DEST. BENI CONF.CRIMINALI ORGANIZATA	399	100%	399
LA FENICE.IT SOC. COOP.	7.116	100%	7.116
RAO MARIA	383	100%	383

L'ORTOFRUTTA SICILIANA SOC. COOP.SOC.ONLUS	2.529	100%	2.529
PAN & FOCACCE SOC.COOP.	20.942	100%	20.942
TOTALE	112.396		98.319

Dalle verifiche effettuate e dai colloqui avuti con l'amministratore della società è maturato il convincimento che si tratti di crediti inesigibili, ad eccezione del credito di euro 609 verso l'ex socia Milicia Maria e del credito di euro 13.467 verso l'ex socio Mondo Giuseppe & C. Snc che, pur essendo crediti "fermi" da diversi anni, trovano contropartita nei crediti che gli stessi vantano nei confronti della società a seguito del recesso esercitato.

Del pari inesigibile risulta il saldo di euro 127.915 per fatture da emettere. Dalle verifiche effettuate detto saldo sembra verosimilmente potersi ricondurre a partire contabili antecedenti alla trasformazione della società, avvenuta nel 2011. Per tale motivo si ritiene che il fondo di rettifica già esistente, di euro 96.247, vada ragguagliato all'intero importo del credito per fatture da emettere.

Apportando le anzidette rettifiche per maggiori perdite su crediti stimate dallo scrivente, si ottengono gli importi riportati nella tabella che segue:

Crediti commerciali	Valore nominale	Fondo svalutazione originario	Maggiori perdite presunte	Valore di realizzo
Crediti verso clienti per fatture emesse	211.558	-30.835	-67.484	113.239
Crediti verso clienti per fatture da emettere	127.915	-96.247	-31.667	-
TOTALI	339.472	-127.082	-99.151	113.239

Per quanto sopra, il valore presumibile di realizzo dei crediti commerciali preso a riferimento nella presente relazione di stima è pari ad **euro 113.239.**

Disponibilità liquide

Ammontano ad euro 30.065,37 e si riferiscono a consistenze di cassa.

Altre attività correnti

Ammontano ad euro 147.924 e si riferiscono: per euro 10.878,64 a crediti tributari; per euro 135.100,28 a crediti verso altri; per euro 1.945,24 a ratei e risconti attivi.

I Crediti tributari sono prevalentemente riconducibili al credito IVA (euro 7.565), per la differenza ad altri crediti, quali il credito d'imposta relativo alle spese per la sanificazione, il credito IRPEF; il credito Erario bonus IRPEF DL 66/2014 relativo al mese di dicembre; e il credito IRAP. Ai fini della presente valutazione si conferma il valore di bilancio.

I "crediti verso altri" 135.100, si riferiscono, principalmente agli acconti versati (euro 105.758) ad alcuni fornitori di servizi, per i lavori di rifacimento dei tetti dei capannoni del mercato, ad un credito verso ex soci operatori (euro 17.145), il cui valore è rettificato dal Fondo svalutazione rischi su crediti (euro 15.075), e dal residuo credito verso fornitori c/anticipi 20.700.

Ai fini della presente valutazione si conferma il valore di bilancio.

Per quanto precede, lo scrivente stima il valore dell'attivo patrimoniale in euro 3.633.382.

4.2 Il passivo

Le passività risultanti dalla situazione contabile al 31 dicembre 2020 sono pari ad euro 768.397 e sono così composte:

Passivo corrente

La voce debiti commerciali accoglie i debiti verso fornitori per fatture ricevute (euro 49.541) e per fatture da ricevere (euro 20.456).

I debiti bancari entro i 12 mesi ammontano ad euro 64.153, e riguardano esposizioni nel c/c di corrispondenza. L'importo comprende gli interessi debitori calcolati alla data del 31.12.2020 che ammontano ad euro 5.107.

I debiti tributari e previdenziali sono costituiti: dai debiti per ritenute operate sulle retribuzioni dei dipendenti per euro 1.983 e da lavoro autonomo per euro 713; da debiti per ritenute su t.f.r. per euro 1.208; dal debito IVA per euro 8.621, dall'imposta di bollo su e fatture euro 64 e dal saldo IRES per euro 463; da contributi INPS per euro 6.986,05.

Le altre passività correnti di euro 304.866, sono relative: al debito complessivo di euro 232.600 verso ex soci per quote da rimborsare, sorto a seguito del loro recesso esercitato in occasione della trasformazione della società, avvenuta nel 2011; all' imposta IMU anno 2020 (euro 29.258); alla tassa sui rifiuti saldo 2019 (euro 4.419) ed anno 2020 (euro 12.062); al debito per competenze da corrispondere ai dipendenti euro 19.742 per il saldo della mensilità di dicembre ed un acconto su TFR (euro 9.348); per il rateo della 14 mensilità e per le ferie e permessi maturati e non goduti al 31 dicembre 2020 (euro 10.394); al residuo

debito, per spese legali, nei confronti della Tesoreria Provinciale Stato (euro 5.076).

Passivo consolidato

Risultano riclassificati in tale aggregato:

il TFR maturato alla data del 31 dicembre 2020, relativo ai contratti in essere, pari ad euro 209.665;

i debiti bancari a m/l termine debito, di euro 100.000, relativi ad finanziamento ottenuto dalla Banca IFIS S.p.A. per un importo complessivo di euro 100.000, erogato il 30/11/2020, che verrà rimborsato in 37 rate mensili a partire dall' 1/01/2021 e l'ultima scadrà il 01/01/24.

Il valore degli elementi passivi del patrimonio qui preso a riferimento è pari ad euro 768.937 e corrisponde al valore di bilancio delle passività sociali.

**7. Valore economico della Ortofrutticola Messinese s.r.l
all'1.01.2021**

Il prospetto che segue riepiloga le rettifiche apportate alle voci di bilancio derivanti dalle valutazioni in precedenza esposte e l'ammontare del patrimonio netto rettificato della Ortofrutticola Messinese S.r.l., al lordo del carico fiscale:

ORTOFRUTTICOLA S.R.L. STATO PATRIMONIALE ricl.	31.12.2020 bilancio	rettifiche	31.12.2020 rettificato
Immobilizzazioni Immateriali	276		276

Immobilizzazioni Materiali	2.610.248	727.804	3.338.052
Immobilizzazioni Finanziarie	320		320
Attivo Fisso	2.610.845	727.804	3.338.648
Rimanenze	3.505		3.505
Crediti Commerciali	212.390	(99.151)	113.239
Disponibilità liquide	30.065		30.065
Altre attività correnti	147.924		147.924
Attivo corrente	393.885	(99.151)	294.734
TOTALE ATTIVO	3.004.729	628.652	3.633.382
Debiti commerciali	70.215		70.215
Debiti bancari	64.153		64.153
Debiti tributari e previdenziali	20.038		20.038
Altre passività correnti	304.866		304.866
Passivo corrente	459.271		459.271
Fondo TFR	209.665		209.665
Debiti bancari a m/l termine	100.000		100.000
Passivo consolidato	309.665		309.665
TOTALE PASSIVO	768.937		768.937
Patrimonio Netto	2.235.793	628.652	2.864.445

Come è dato evincere, il patrimonio netto rettificato della società, al lordo del carico fiscale, è pari ad euro 2.864.445.

Onere fiscale potenziale

Si tratta dell'onere fiscale sotteso alle plusvalenze (potenziali) stimate e prese a riferimento per la rettifica del patrimonio netto contabile. Nel caso in specie detto onere è stato determinato così come riportato nella tabella che segue:

Determinazione forfetaria oneri fiscali potenziali		31.12.2020
a	Saldo netto plus/minusvalenze (rettifiche)	628.652
b	Aliquota fiscale forfettaria	20%
c=a*b	Carico fiscale potenziale	125.730

Come si evince dal superiore prospetto non è stata applicata un'aliquota fiscale "piena", ma un'aliquota ridotta, pari al 20%, determinata forfettariamente in considerazione dei regimi fiscali agevolati, relativi alla rivalutazione dei cespiti aziendali, ciclicamente riproposti nell'ordinamento italiano.

Tenuto conto dell'incidenza fiscale come sopra determinata, il patrimonio netto rettificato, al netto del carico fiscale potenziale, sarà pari ad **euro 2.738.715**, come riportato in tabella:

Determinazione forfetaria oneri fiscali potenziali		31.12.2020
a	Patrimonio netto contabile al 31.12.2020	2.235.793
b	Saldo netto plus/minus valenze (rettifiche)	628.652
c=a+b	Patrimonio netto rettificato al lordo del carico fiscale	2.864.445
d	Carico fiscale su plusvalenze	125.730
e=c-d	Patrimonio netto rettificato al netto del carico fiscale	2.738.715

Esso rappresenta il valore economico della società alla data di riferimento dell'1.01.2021, determinato in base al metodo di valutazione denominato "metodo patrimoniale semplice".

8. Valore economico della quota di partecipazione del 5,56% di proprietà della ██████████ all'1.01.2021

Come già più volte osservato, ai fini della determinazione del valore economico attribuibile ad una singola quota, si deve partire da quello attribuito all'intero capitale sociale.

Ragguagliando il valore di euro 2.738.715 attribuito al capitale economico della Ortofrutticola S.r.l., alla misura del 5,56% corrispondente alla quota di partecipazione della ██████████ si ottiene l'importo di euro 152.273. Esso rappresenta il valore teorico "massimo" attribuibile alla quota in questione².

Tuttavia, occorre considerare:

² Si tratta di un valore astrattamente ottenibile in caso immediata liquidazione della società o di recesso dalla stessa, ipotesi, queste, allo stato non realistiche.

- 1) che la partecipazione al capitale sociale della Ortofrutticola S.r.l. ha uno stretto collegamento con l'esercizio dell'attività nel settore ortofrutticolo (su 41 *stands* disponibili, al momento ne risultano occupati 15, di cui soltanto due a soggetti diversi dai soci);
- 2) che, quindi, la platea dei potenziali acquirenti sembra circoscritta ad operatori del settore ortofrutticolo, se non ai soli soci;
- 3) che la quota in questione è di minoranza, e non consente di avere rilevanza nelle assemblee e nelle decisioni che attengono alla società – nemmeno nel caso di acquisto da parte di un altro socio che vedrebbe una modesta, ma non significativa, crescita della propria partecipazione, tenuto conto della “polverizzazione” del capitale sociale in tante piccole quote;
- 4) che, diversamente dal passato, non è necessario essere socio per utilizzare e occupare i locali adibiti all'esercizio dell'attività e usufruire dei servizi erogati dalla società;
- 5) che la società dalla sua trasformazione ad oggi non ha mai distribuito utili e, in ogni caso, il loro ammontare non è tale da rendere appetibile l'acquisizione di una partecipazione di minoranza per tutti quei soggetti economici (aziende, investitori, fondi, etc..) che hanno attese di rendimenti, flussi e risultati di natura economica e finanziaria;
- 6) che dalla lettura dei verbali dell'assemblea si è avuto modo di apprendere che alcuni soci (evidentemente esperiti i tentativi di vendita) hanno chiesto (senza ottenerlo) il recesso dalla società e la liquidazione della quota.

Tutto quanto sopra palesa l'esistenza di diversi rischi legati alla partecipazione al capitale sociale della Ortofrutticola S.r.l. con una quota di minoranza.

Quello che sul piano pratico può essere di effettivo interesse è il c.d. rischio di "liquidità", ossia il rischio di non riuscire a realizzare la partecipazione ad un prezzo allineato al suo valore fondamentale³.

Occorre, pertanto, tenerne conto ed applicare il c.d. "sconto per mancanza di liquidità". Nella prassi di valutazione dei pacchetti azionari di minoranza tale sconto può raggiungere dimensioni molto elevate, sicché si considerano ragionevoli ordini di grandezza tra il 30 e il 40 per cento⁴.


Pertanto, applicando lo sconto medio del 35% al valore di euro 152.273 in precedenza determinato, si ottiene l'importo di euro 98.977, arrotondato ad **euro 99.000**, corrispondente al valore economico attribuibile alla quota di minoranza di proprietà della XXXXXXXXXX

Valore economico quota		31.12.2020
a	Valore economico intero patrimonio Ortofrutticola S.r.l.	2.738.715
b	Quota di partecipazione de La Palmara S.r.l.	5,56%
c=a*b	Valore proporzionale quota	152.273
d	Sconto di illiquidità (35%)	53.295
e=c-d	Valore economico quota	98.977

³ Occorre chiarire che "prezzo" e "valore" sono due grandezze che "possono non coincidere affatto" (Cfr. L. Guatri, M. Bini (2007) *La valutazione delle aziende*. Milano, Egea).

⁴ Il range del 30-40% si fonda su evidenze empiriche emerse da quattro distinte ricerche. Si tratta delle ricerche: di Silber; di Finnerty, di Emory e di Koeplin, Sarin e Shapiro, citate in L. Guatri, M. Bini (2007) *La valutazione delle aziende*. Milano, Egea).

Per quanto precede il sottoscritto è in grado di attestare:

- che la stima analitica, a valori correnti di sostituzione, degli elementi attivi del patrimonio sociale della Ortofrutticola Messinese S.r.l. è pari ad euro 3.633.382;
- che la stima analitica, a valori correnti di sostituzione, degli elementi passivi del patrimonio sociale dell'anzidetta società è pari ad euro 768.937;
- che il valore economico del patrimonio sociale della Ortofrutticola Messinese S.r.l., alla data del 1° gennaio 2021, risultante dalla stima analitica, a valori correnti di sostituzione, dei suoi elementi sia attivi che passivi, al netto del carico fiscale di euro 125.730, è pari ad euro 2.738.715;
- che il valore economico della quota di partecipazione del 5,56% nel capitale sociale della Ortofrutticola Messinese S.r.l., di proprietà della S.r.l.  alla data dell'1.01.2021, è stimabile in euro 99.000,00.

Messina, 14 febbraio 2022

(dott. Alessandro Vermiglio)

Firmato digitalmente da

ALESSANDRO VERMIGLIO

**CN = VERMIGLIO
ALESSANDRO
C = IT**