Francesco Giordano
Via Bosco n.22 – 80049 Somma Vesuviana (NA)
Tel. 0818997307 - 3291213954
e-mail: dott.giordanofrancesco@gmail.com

VALUTAZIONE D'AZIENDA "ERCOLE IMMOBILIARE S.R.L."

Il dott. Francesco Giordano con studio in Somma Vesuviana (NA) in via Bosco n.22, mail: dott.giordanofrancesco@gmail.com e P.E.C. francescogiordano@pec.it, iscritto all'Ordine dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili di Nola con il n. 975/A (di seguito il Professionista), procede alla valutazione dell'azienda "Ercole Immobiliare S.R.L." al fine di consentire la vendita competitiva ex art. 107 LF della quota di proprietà del Sig. ESPOSITO VINCENZO, fallito in proprio a seguito del fallimento della società EDIL TUTTO SAS di cui era socio accomandatario

AZIENDA

La valutazione di azienda comporta necessariamente l'esame di tutte le poste di bilancio, siano esse attive e passive, la valutazione degli andamenti economici pregressi ed attesi, i flussi finanziari generati o generabili, oltre a tutta una serie di elementi anche extracontabili al fine di avere un quadro completo della realtà da stimare e conseguentemente individuare al meglio il criterio congeniale e avere una stima di valore. Al fine di individuare e descrivere correttamente l'azienda oggetto della stima, accompagnando tale necessità con quella di effettuare una corretta valutazione dello stesso si è proceduto come di seguito.

Un primo passo è stato quello di identificare il complesso di beni immateriali e materiali che compongono l'azienda. Ai fini della determinazione del valore dell'azienda oggetto di valutazione, è stato necessario ricostruire lo stato patrimoniale e il conto economico dagli anni 2021/2022/2023, quantificando le voci di esclusiva competenza dell'azienda, più gli eventuali costi generali, sì da determinare un dato storico di riferimento. Per far ciò si è proceduto alla ricostruzione anzidetta secondo il seguente schema, all'interno del quale vengono riportate le seguenti voci:

Per un totale di attivo complessivo di €. **2.020.565,00** così composto:

1. IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI: all'interno di questa posta di bilancio, per un valore complessivo di €. **1.539.456,00**, sono iscritti i valori delle immobilizzazioni materiali relativi a fabbricati, divisi in quattro lotti, siti in Torgiano (PG) alla via Eugenio Montale, 28. Si precisa che in tale posta di bilancio sono compresi anche i valori delle rimanenze finali così come esposto in bilancio. Meglio specificando, come si desume dalla lettura della perizia di stima degli immobili ad opera del geom. Eridano Liberti, che si allega, l'intero parco immobiliare è composto sia da beni immobili esposti nel quadro delle immobilizzazioni materiali che quelle di cui alle rimanenze intendendo per tali quei fabbricati nella lettera di cui al lotto D, vale a dire edificio edificato su due piani fuori terra e costituito da n. 3 appartamenti.
   Tuttavia ai fini della rappresentazione di bilancio, e a soli fini della quadratura dei valori contabili, nel presente lavoro si ritiene opportuno lasciare invariata la rappresentazione così come da situazione contabile.
2. La voce Attivo Circolante per un totale di €. **481.091,00 è così composta:**

Francesco Giordano
Via Bosco n.22 – 80049 Somma Vesuviana (NA)
Tel. 0818997307 - 3291213954
e-mail: dott.giordanofrancesco@gmail.com

i. RIMANENZE: all'interno di questa posta di bilancio sono iscritti i valori delle rimanenze di "Prodotti in corso di lavorazione" per €. 120.731,00 e di "Prodotti finiti" per €. 299.460,00, per un totale di rimanenze di €. 420.191,00.

ii. CREDITI: tale posta di bilancio comprende la voce di €. 16.657,00, la voce "crediti verso clienti" per un totale di €. 12.646,00 e i "crediti tributari" per un totale di €. 4.011,00 compresi €. 112,00 di depositi cauzionali vs fornitori.

iii. Disponibilità liquide per un importo complessivo di €. 44.131,00;

3. Ratei e Risconti **per €. 18,00.**

Totale passivo per un totale di €. **2.020.565,00** così composto;

1. PATRIMONIO NETTO: per un complessivo di €. **1.936.773,00** così composto:
   i. CAPITALE SOCIALE: per un importo complessivo di €. 10.000,00;
   ii. RISERVA LEGALE per un importo di €. 3.235,00
   iii. ALTRE RISERVE per un totale di 1.981.491,00. Tale importo è compreso integralmente nella voce "Versamenti in conto futuro aumento di capitale" meno la voce "Utili (perdite) portati a nuovo" per €. 38.282,00 e la voce " Utile (perdita) dell'esercizio per €. 19.672,00.
2. Debiti per un totale di €. **83.611,00;**
3. Ratei e risconti per un totale di €. **181,00**

1. Totale valore della produzione: all'interno di questa posta di bilancio, per un valore complessivo di €. **81.598,00** sono iscritti i valori dei ricavi suddivisi tra la voce "ricavi delle vendite" e "variazioni di rimanenze"
2. COSTI DELLA PRODUZIONE: all'interno di questa posta di bilancio, per un valore di €. **88.495,00,** sono iscritti i costi di produzione relativi a spese per servizi, per godimento su beni di terzi, ammortamenti ed oneri diversi di gestione.

Di seguito una rappresentazione sintetica dello stato patrimoniale e del conto economico per gli anni 2021/2022/2023:



Francesco Giordano
Via Bosco n.22 – 80049 Somma Vesuviana (NA)
Tel. 0818997307 - 3291213954
e-mail: dott.giordanofrancesco@gmail.com

STATO PATRIMONIALE

STATO PATRIMONIALE			
	2021	**2022**	**2023**
ATTIVITA			
Immobilizzazioni Immateriali	0,00	0,00	0,00
Immobilizzazioni Materiali	1.626.730,00	1.583.093,00	1.539.456,00
Rimanenze	417.387,00	417.387,00	420.191,00
Crediti	9.510,00	8.226,00	16.769,00
Disponibilità liquide	15.882,00	40.050,00	44.131,00
TOTALE ATTIVO	**2.069.509,00**	**2.048.756,00**	**2.020.547,00**
	2021	**2022**	**2023**
PASSIVITA'			
Patrimonio netto	1.966.848,00	1.956.446,00	1.936.773,00
Debiti	102.294,00	91.593,00	83.611,00
TOTALE PASSIVO	**2.069.142,00**	**2.048.039,00**	**2.020.384,00**



Francesco Giordano
Via Bosco n.22 – 80049 Somma Vesuviana (NA)
Tel. 0818997307 - 3291213954
e-mail: dott.giordanofrancesco@gmail.com

CONTO ECONOMICO

CONTO ECONOMICO			
	2021	2022	2023
VALORE DELLA PRODUZIONE			
Fitti attivi	80.164,00	83.426,00	81.598,00
	-		
TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE	80.164,00	83.426,00	81.598,00
COSTI DELLA PRODUZIONE			
Manutenzione beni propri	57.141,00	20.716,00	2.401,00
Assicurazioni diverse	0,00	0,00	29.033,00
Spese bancarie	0,00	0,00	0,00
Spese incasso	0,00	0,00	0,00
Amm. Immateriali	0,00	0,00	0,00
Amm. Materiali	47.591,00	43.637,00	43.637,00
Oneri diversi gestione	14.592,00	13.317,00	13.424,00
TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE	119.324,00	77.670,00	88.495,00
TOTALE PROVENTI E ONERI FINANZIARI	0,00	5,00	2,00
RETTIFICHE DI VALORE DI ATT. E PASS. FINANZIARIE	0,00	0,00	0,00
RISULTATO PRIME DELLE IMPOSTE	39.160,00	5.751,00	6.899,00
IMPOSTE CORRENTI	13.193,00	16.154,00	12.773,00
RISULTATO DI ESERCIZIO	52.353,00	10.403,00	19.672,00

Pertanto, ricostruito il dato storico, utile a determinare il dato economico prospettico, pare opportuno soffermarsi sui criteri di valutazione adottati nel presente lavoro estimatorio al fine di poter meglio motivare le conclusioni alle quali si è pervenuti.

Francesco Giordano
Via Bosco n.22 – 80049 Somma Vesuviana (NA)
Tel. 0818997307 - 3291213954
e-mail: dott.giordanofrancesco@gmail.com

METODI DI VALUTAZIONE

Il presupposto fondamentale di ogni valutazione d'azienda è la scelta preliminare della soluzione metodologica più appropriata in funzione dello scopo della valutazione e della realtà specifica dell'azienda che ne è oggetto. A tal riguardo si osserva che tra i differenti metodi di valutazione del capitale economico d'impresa possiamo distinguere:

1. Il metodo patrimoniale

Il "METODO ANALITICO O PATRIMONIALE", determina il valore dell'azienda rivalutando il Patrimonio Netto esistente alla data della stima; quindi, il presupposto fondamentale è che il valore di una azienda coincide in buona sostanza con il valore del suo patrimonio. Partendo dal capitale netto contabile alla data di riferimento, si procede ad una analisi contabile delle attività e delle passività e alla rideterminazione delle poste attive e passive non monetarie (ovvero immobilizzazioni, merci in magazzino, titoli, ecc.) in base ai valori correnti di mercato/sostituzione. L'ipotesi di fondo è quella del riacquisto per gli elementi attivi e della rinegoziazione con riferimento a quelli passivi.

I metodi patrimoniali si distinguono in semplici e complessi. I primi, (non vengono considerati ai fini della valutazione i beni immateriali), partendo dal patrimonio netto contabile, con il meccanismo delle rettifiche di valore, arrivano a determinare un patrimonio netto rettificato ovvero ad esprimere i singoli elementi attivi e passivi di bilancio a valori correnti di sostituzione. I secondi, (vengono considerati anche i beni immateriali suscettibili di valutazione), partendo dal valore determinato con il metodo patrimoniale semplice, aggiungono il valore corrente dei beni immateriali anche se non rappresentati nel bilancio d'esercizio. Con tale procedimento si cerca di attribuire un valore a quegli elementi quali marchi, brevetti, licenze, autorizzazioni, il Know-how, l'organizzazione umana, la rete di vendita, il portafoglio lavori, che altrimenti non troverebbero espressione in sede di valutazione.

2. Il metodo reddituale

Questo metodo parte dal presupposto fondamentale che, in sede di valutazione, è opportuno fare riferimento al reddito che l'azienda è capace di esprimere e produrre. Il metodo reddituale, infatti, determina il valore dell'azienda sulla base della capacità della stessa di generare reddito. L'obiettivo del metodo è valutare l'azienda come complesso unitario sulla base della relazione Redditività → Valore. Il valore dell'azienda viene determinato mediante l'attualizzazione dei risultati economici attesi per un conveniente numero di anni ad un certo tasso di capitalizzazione. Per la determinazione di tale reddito atteso possono essere utilizzate diverse metodologie, tutte comunque basate su una analisi dei risultati degli esercizi passati. È possibile in questo

Francesco Giordano
Via Bosco n.22 – 80049 Somma Vesuviana (NA)
Tel. 0818997307 - 3291213954
e-mail: dott.giordanofrancesco@gmail.com

modo ricorrere alla media dei risultati ottenuti negli ultimi periodi (la prassi è quella di considerare almeno tre esercizi), opportunamente corretti e depurati dei componenti aventi natura straordinaria (c.d. normalizzazione). Una volta determinato il reddito medio prospettico normalizzato, il valore sintetico dell'azienda è dato dal valore attuale del flusso di redditi pari al reddito prospettico per un periodo definito di esercizi.

3. Il metodo misto

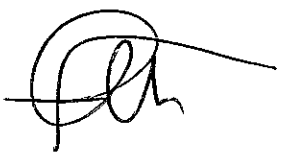
Le incertezze proprie degli sviluppi della logica reddituale da un lato e patrimoniale dall'altro hanno portato come naturale conseguenza all'introduzione dei metodi misti. I metodi misti, infatti, hanno la caratteristica di considerare contemporaneamente aspetti patrimoniali e reddituali, così da conciliare la maggior obiettività del metodo patrimoniale con la considerazione delle prospettive di reddito dell'azienda. Questa metodologia trova applicazione con il "metodo basato sulla stima autonoma dell'avviamento".

MODALITA' DI SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

Descrizione della documentazione esaminata e delle verifiche compiute

Il sottoscritto nello svolgimento del proprio incarico ha effettuato le seguenti indagini:

- verifica della documentazione contabile e sociale;
- attività svolta dalla società;
- eventi storici dell'azienda;
- attuale struttura societaria;
- individuazione degli elementi attivi e passivi dell'azienda;
- bilanci di esercizio degli anni 2021, 2022 e2023 con le relazioni di accompagnamento;
- verifica storica presso il Registro delle Imprese;
- ogni altra documentazione ed informazione utile o necessaria alla valutazione di stima.



Francesco Giordano
Via Bosco n.22 – 80049 Somma Vesuviana (NA)
Tel. 0818997307 - 3291213954
e-mail: dott.giordanofrancesco@gmail.com

Metodo di valutazione adottato

La società ERCOLE IMMOBILIARE SRL con sede legale in Deruta (PG) alla via DELL'ARTE n. 24 con codice fiscale/P.IVA 02674400540 ha come oggetto sociale la compravendita di immobili locazione immobiliare di beni propri con codice ATECO 68.20.01.

Per tale caratteristica lo scrivente ha deciso di adottare come metodo di valutazione della ERCOLE IMMOBILIARE sia il metodo patrimoniale, il reddituale e quello misto, al fine di meglio determinarne il valore.

L'aspetto principale è costituito dal "patrimonio netto rettificato", ossia dal valore scaturente dall'analisi effettuata sulle voci attive e passive afferenti al patrimonio dell'azienda, opportunamente rettificate secondo i valori correnti.

La seconda componente è rappresentata dalla stima di un valore di "avviamento" scaturente dalla futura capacità reddituale propria dell'azienda.

Punto di partenza è la situazione patrimoniale aziendale espressa a valori di funzionamento. Il patrimonio netto contabile risultante dal bilancio o dalle scritture contabili viene rettificato, adeguando le singole poste con autonome stime, ai valori correnti di mercato. Le attività vengono valutate al presunto valore di realizzo o al costo attuale di riacquisto; le passività secondo il presunto valore di estinzione.

La rielaborazione dello stato patrimoniale dell'azienda consente di rilevare un "patrimonio netto rettificato" del complesso aziendale considerato nel suo insieme, ma valutato nei suoi singoli elementi.

DESCRIZIONE DELL'ATTIVO

1. IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI

Le poste di bilancio che saranno analizzate nell'ambito della presente relazione sono rappresentate dalle immobilizzazioni materiali riferite all'azienda oggetto di stima. Tale voce è composta dagli immobili, divisi in lotti, come meglio specificato sopra e terreni. Siccome, il valore degli immobili incorpora i terreni si è proceduto allo scorporo, determinato in misura forfettaria nella misura del 20%, quindi, i valori di terreni e fabbricati è meglio specificato nella tabella di seguito:

NB: tale importo delle "immobilizzazioni materiali" è al netto degli ammortamenti.

DESCRIZIONE	SALDO AL 31/12/2023
FABBRICATI	1.454.571,00
TERRENI	363.643,00
F.AMM	-278.758,63
ARR.	0,63
Totale	**1.539.456,00**

Francesco Giordano
Via Bosco n.22 – 80049 Somma Vesuviana (NA)
Tel. 0818997307 - 3291213954
e-mail: dott.giordanofrancesco@gmail.com

2. RIMANENZE

Le rimanenze al 31/12/2023 sono costituite da "Immobili Merce" come meglio specificato nella seguente tabella

	RIMANENZE INIZIALI	RIMANENZE FINALI	DIFFERENZA
Prodotti in corso di lavorazione	417.387,00	120.731,00	-296.656,00
Prodotti Finiti	0,00	299.460,00	299.460
Totale	**417.387,00**	**420.191,00**	**2.804,00**

Il valore delle rimanenze è di **€. 420.191,00**

3. CREDITI

Le poste di bilancio che saranno analizzate nell'ambito della presente relazione sono rappresentate dai crediti riferiti all'azienda oggetto di stima, tra le quali figurano le seguenti voci:

- Crediti per fattura da emettere;
- Crediti tributari entro 12 mesi;
- Credito vs altri esigibili oltre 12 mesi;
- Crediti vs clienti;

Tanto premesso, si passa alla descrizione dei singoli gruppi.

DESCRIZIONE	SALDO AL 31/12/2023	SVALUTAZIONE	Svalutazione anni precedentisvalutazione anni precedenti	Totale FONDO SVALUTAZIONE CREDITI
Crediti vs clienti	15.500,00	2.854,10	1.100,00	
Crediti per fatture da emettere	1.100,00	0,00	0,00	
Crediti tributari entro 12 mesi	4.011,23	0,00	0,00	
Crediti vs altri oltre 12 mesi	112	0,00	0,00	
Fondo svalutazione crediti	-3.954,10	0,00	0,00	
Arrotondamento passivo	-0,13	0,00	0,00	
Totale	16.769,00	2.854,10	1.100,00	3.954,10

Lo scrivente stimatore ha provveduto ad effettuare la verifica dei valori e ha ritenuto necessario svalutare i crediti vs clienti ad €. 12.645,90. Non si è provveduto a svalutare i crediti tributari attesi il valore certo degli stessi.

Si conferma dunque il valore di bilancio della posta crediti di €. 16.769,00

4. DISPONIBILITA' LIQUIDE

Le poste di bilancio che saranno analizzate nell'ambito della presente relazione sono rappresentate dal saldo del conto corrente bancario e della cassa contanti:

- C/c Unicredit;
- Cassa contanti.

Francesco Giordano
Via Bosco n.22 – 80049 Somma Vesuviana (NA)
Tel. 0818997307 - 3291213954
e-mail: dott.giordanofrancesco@gmail.com

Si specifica di seguito il dettaglio.

Rapporto	SALDO AL 31/12/2023
Unicredit c/c N. 29488823	43.960,42
Cassa Contanti	171,00
Totale	**44.131,42**

Lo scrivente stimatore ha provveduto ad effettuare la verifica dei valori e non ha ritenuto necessario operare alcuna rettifica degli stessi rispetto alle consistenze di bilancio trattandosi essenzialmente di conti corrente ordinari utilizzati nella gestione corrente.

Si conferma dunque il valore delle disponibilità liquide di €. 44.131,42

5. RISCONTI ATTIVI

Si tratta di quote di costi rinviati per competenza agli esercizi successivi. La posta contabile è necessaria per una corretta rappresentazione del risultato di esercizio che non rileva ai fini della presente perizia, pertanto, il loro valore rettificato alla data di stima risulta nullo.

DESCRIZIONE DEL PASSIVO

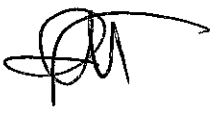
1. PATRIMONIO NETTO

Il valore complessivo del patrimonio netto è pari ad €. 1.994.728,37. Esso contiene:

- Capitale sociale;
- Riserva legale;
- Altre riserve.

In tabella:

Descrizione	Importi
Capitale sociale	10.000,00
Riserva legale	3.235,42
Versamento socio Esposito Vincenzo per futuro aumento di capitale	990.746,47
Versamento socio Rea Sabato per futuro aumento di capitale	990.746,48
Utile (perdita) portati a nuovo	-38.282,00
Utile (perdita) d'esercizio	-19.672,00
Arrotondamento	-1,37
Totale	**1.936.773,00**



Francesco Giordano
Via Bosco n.22 – 80049 Somma Vesuviana (NA)
Tel. 0818997307 - 3291213954
e-mail: dott.giordanofrancesco@gmail.com

Si conferma il valore del patrimonio netto di €. 1.936.773,00

2. DEBITI

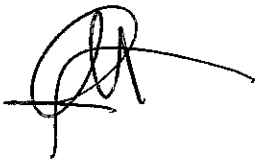
I debiti sono iscritti a bilancio per €. 83.611,00 così di seguito specificato con dettagli sottoelencati:

Descrizione	importi
Debiti vs fornitori	67.871,00
Fatture da ricevere	4.238,70
Imposte di bollo su ft elettroniche	74,00
Amministratore c/anticipi	3.948,17
Debiti vs locatari	520,00
Depositi cauzionali clienti	6.960,00
Arrotondamento	-0,87
Totale	**83.611,00**

Si conferma il valore dei debiti iscritti a bilancio per €. 83.611,00

STIMA DEL PATRIMONIO NETTO RETTIFICATO

Alla luce di quanto sopra riportato il patrimonio netto rettificato della società "ERCOLE IMMOBILIARE"



Francesco Giordano
Via Bosco n.22 – 80049 Somma Vesuviana (NA)
Tel. 0818997307 - 3291213954
e-mail: dott.giordanofrancesco@gmail.com

STIMA DEL PATRIMONIO RETTIFICATO	
STATO PATRIMONIALE	
	2023
ATTIVITA	
Immobilizzazioni Immateriali	0,00
Immobilizzazioni Materiali	1.064.000,00
Rimanenze	0,00
Crediti	16.769,00
Disponibilità liquide	44.131,00
TOTALE ATTIVO	**1.124.900,00**
PASSIVITA'	
Debiti	83.611,00
TOTALE PASSIVO	**83.611,00**
PATRIMONIO NETTO RETTIFICATO	**1.041.289,00**
EFFETTO FISCALE	**0,00**
PATRIMONIO NETTO RETTIFICATO	**1.041.289,00**
QUOTA FALLIMENTO 45 %	**468.580,05**
BASE ASTA	**468.580,05**

METODO PATRIMONIALE

Il metodo patrimoniale si fonda sul principio che l'azienda vale in base al patrimonio di cui dispone, espresso a valori correnti. In altre parole, il valore del capitale economico è dato dal prezzo che si dovrebbe pagare per riacquistare tutte le attività, al netto delle passività, alla data di valutazione. Quindi il punto di partenza per la valutazione è il bilancio dell'azienda a valori contabili (quindi a valori storici), riferito ad una data prossima a quella della stima, da rettificare per tenere conto dei valori correnti delle attività e passività.



Francesco Giordano
Via Bosco n.22 – 80049 Somma Vesuviana (NA)
Tel. 0818997307 - 3291213954
e-mail: dott.giordanofrancesco@gmail.com

In data 13/05/2024 il Geometra Eridanio Liberti, con studio in Marsciano alla via fratelli Ceci 45 si recava presso gli indirizzi dove si trovano i fabbricati strumentali oggetto di perizia ed eseguiva le perizie su tali immobili.

Allo scopo di avere una stima sintetico-comparativa a valori il più possibilmente rispondenti al mercato, si sono consultati i listini immobiliari più accreditati nel Comune di Torgiano assumendo che il valore di mercato degli immobili varia in un range tra **€/mq 450,00 - €/mq 660,00**. Tenuto conto dello stato di conservazione degli immobili e che essi si trovano in una posizione poco ottimale dal punto di vista della viabilità si è assunto come valore di riferimento per valutare gli immobili la cifra di **€/mq 600,00.** Si precisa, inoltre, che dall'esame della documentazione urbanistica risulta che non sono presenti i collaudi delle strutture parte delle denunce catastali presso l'Agenzia delle Entrate e non sono mai stati richiesti i certificati di agilità degli immobili. Ragion per cui per "sanare" tali inadempienze si è ipotizzato una spese di €. 100.000,00. Alla luce di tutto ciò il valore degli immobili periziato è sotto specificato:

	mq	**€/mq**	**valore periziato**
Lotto a	753	600	**451.800,00**
Lotto b	644	600	**386.400,00**
Lotto c	278	600	**166.800,00**
Lotto d	265	600	**159.000,00**
Spese tecniche per sanatoria			**-100.000,00**
Totale			**1.064.000,00**

Quindi per effettuare il metodo di valutazione con il metodo patrimoniale si è operato nel seguente modo:
Al valore contabile dei cespiti, €.1.539.456, si è "sostituito" il valore periziato, €. 1.064.000,00, quindi, sommato il valore dei crediti, di €. 16.769,00, opportunamente svalutati, ovo necessario, e aggiunto il valore delle disponibilità liquide meno il totale delle passività, di €. 83.611,00.

Quindi il nostro patrimonio netto rettificato è di 1.041.289,00

METODO MISTO

Come detto in precedenza si applica il metodo misto con stima dell'avviamento e con capitalizzazione limitata del reddito medio, secondo la formula:

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

Dove:

W = Valore dell'azienda

R = Reddito normale atteso

Francesco Giordano
Via Bosco n.22 – 80049 Somma Vesuviana (NA)
Tel. 0818997307 - 3291213954
e-mail: dott.giordanofrancesco@gmail.com

a $n\urcorner i$ = valore attuale di una rendita immediata posticipata di durata pari ad "n" anni, dove "i" è il tasso di remunerazione.

K = Patrimonio netto rettificato

i' = tasso di attualizzazione

Ora non resta che determinare R, cioè il reddito normale atteso. Per fare ciò ci riferiamo alla media dei risultati reddituali dell'ultimo triennio, normalizzati dai componenti straordinari:

METODO MISTO			
	2021	2022	2023
RISULTATO ANTE IMPOSTE	39.160,00	5.751,00	6.899,00
storno risultato gestione straordinaria	0,00	0,00	0,00
REDDITO RETTIFICATO LORDO	39.160,00	5.751,00	6.899,00
- IMPOSTE	13.193,00	16.154,00	12.773,00
REDDITO RETTIFICATO NETTO	52.353,00	10.403,00	19.672,00
REDDITO MEDIO NORMALE ATTESO	27.476,00		

Considerando una durata limitata nel tempo, gli ultimi tre anni, e tenendo conto che il tasso di remunerazione (i) del capitale in base alla redditività media delle aziende appartenenti allo stesso settore e con caratteristiche simili, può essere fissato pari al 3%, ed il tasso di attualizzazione pari al 4,5%. il valore del capitale economico con il metodo reddituale può essere così calcolato:

$$W = K + an\urcorner\, i'\ (R - iK) \qquad W = k + \left[\frac{1}{1+i\prime} + \frac{1}{(1+i\prime)^{\circ}2} + \frac{1}{(1+i\prime)^{\circ}3} + \frac{1}{(1+i\prime)^{\circ}4}\right] (R - iK)$$

METODO REDDITUALE

Il metodo reddituale con determinazione del reddito medio atteso si fonda sul principio che un'azienda vale in base alla capacità prospettica di produrre reddito. Il valore del capitale economico si ottiene attualizzando i risultati economici futuri.

Se si considera una durata limitata nel tempo dei redditi futuri, il valore del capitale economico si ottiene:

$$W = R^{*}an\urcorner\, i$$

Francesco Giordano
Via Bosco n.22 – 80049 Somma Vesuviana (NA)
Tel. 0818997307 - 3291213954
e-mail: dott.giordanofrancesco@gmail.com

Dove:

W = valore dell'azienda

R = reddito normale atteso

a $n\neg i$ = valore attuale di una rendita immediata posticipata di durata pari ad "n" anni, dove "i" è il tasso di remunerazione.

Il reddito normale atteso (R) può essere determinato facendo riferimento ai risultati storici e deve essere "normalizzato", cioè, depurato dalle componenti reddituali straordinarie (positive e negative), quali plusvalenze, minusvalenze, sopravvenienze, rivalutazioni e svalutazioni. Ciò per individuare la reale e stabile capacità reddituale dell'azienda, sottraendo elementi di casualità, non ripetibili e non di pertinenza.

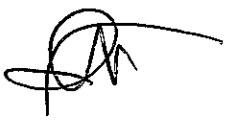
Il tasso di remunerazione (i) rappresenta il rendimento dell'investimento, tenuto conto del rischio. Quest'ultima componente va individuata considerando: il contesto economico-sociale in cui opera l'azienda, la struttura che caratterizza il settore di appartenenza dell'azienda e della posizione da essa occupata.

In considerazione dei risultati economici relativi ai bilanci degli ultimi anni, 2021 (**39.160,00**), 2022 (**5.751,00**), 2023 (**6.899,00**), al netto della gestione straordinaria si è provveduto a determinare un reddito normale atteso e si è calcolata la redditività prospettica per i prossimi tre esercizi.

METODO REDDITUALE			
	2021	**2022**	**2023**
RISULTATO ANTE IMPOSTE	39.160,00	5.751,00	6.899,00
GESTIONE STRAORDINARIA	0,00	0,00	0,00
REDDITO RETTIFICATO NETTO	39.160,00	5.751,00	6.899,00
REDDITO RETTIFICATO NETTO	39.160,00	5.751,00	6.899,00
REDDITO MEDIO NORMALE ATTESO	**13.436,00**		
	2024	**2025**	**2026**
REDDITO PROSPETTICO NETTO	-41.901,20	6.153,57	-7.381,93
REDDITO MEDIO PROSPETTICO	**14.376,52**		

Dettaglio della gestione straordinaria per normalizzare il reddito:

GESTIONE STRAORDINARIA	**2021**	**2022**	**2023**
POSITIVA	0,00	0,00	0,00
NEGATIVA	0,00	0,00	0,00
TOTALE	0,00	0,00	0,00



Francesco Giordano
Via Bosco n.22 – 80049 Somma Vesuviana (NA)
Tel. 0818997307 - 3291213954
e-mail: dott.giordanofrancesco@gmail.com

Sulla base delle verifiche e delle valutazioni eseguite sulla scorta della documentazione esibita dalla società, il sottoscritto, a conclusione della relazione e dopo aver obiettivamente valutato i beni ed i valori oggetto di stima, ritiene che:
con riferimento alla data del 31/12/2023 la Società ERCOLE IMMBOLIARE SRL abbia una redditività prospettica media pari ad **€. 13.436,00.**

CONCLUSIONI

Sulla base delle verifiche e delle valutazioni eseguite sulla scorta della documentazione esibita dalla società, il sottoscritto, a conclusione della relazione e dopo aver obiettivamente valutato i beni ed i valori oggetto di stima, determina che:

- il valore dell'azienda ERCOLE IMMOBILIARE SRL oggetto di stima secondo il **METODO PATRIMONIALE** risulta pari a complessivi **€. 1.041.289,00**;
- il valore dell'azienda ERCOLE IMMOBILIARE SRL oggetto di stima secondo il **METODO MISTO** risulta pari a complessivi **€. 27.476,00**;
- il valore dell'azienda ERCOLE IMMOBILIARE SRL oggetto di stima secondo il **METODO REDDITUALE** risulta pari a complessivi **€. €. 13.436,00.**

Concludendo per quanto esposto lo scrivente ritiene di poter stimare l'azienda ERCOLE IMMOBILIARE SRL tenendo conto che la valutazione più conveniente rispetto all'applicazione dei tre metodi è quella PATRIMONIALE il cui valore contabile è pari ad €. 1.041.289,00.
Pertanto la quota di proprietà di Esposito Vincenzo pari al 45% del capitale è pari ad €. 468.580,05

Somma Vesuviana, 31/07/2024

dott. Francesco Giordano