

[REDACTED]
**DOTTORE COMMERCIALISTA
REVISORE LEGALE**
[REDACTED]
[REDACTED]

**STIMA PERITALE DELLA QUOTA DETENUTA
DALLA SIGNORA MELIS ASSUNTINA NELLA
SOCIETA' [REDACTED]**



1. PREMESSA

Il sottoscritto [REDACTED] Dottore Commercialista e Revisore legale, [REDACTED]
[REDACTED] iscritto all'albo dei Dottori Commercialisti di Verbania al numero A120 e al Registro dei Revisori Legali n. 110922, con [REDACTED] è stato incaricato dal Giudice delle Esecuzioni Mobiliari del Tribunale di Verbania, Dr.ssa Antonietta Sacco, con provvedimento del 6 febbraio 2026, nell'ambito della procedura esecutiva RGE 42/2026, avente ad oggetto la quota di partecipazione sociale [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

L'incarico prevede la funzione di custode e stimatore della quota pignorata, con obbligo di redazione della presente relazione estimativa, ai sensi dell'art. 65 c.p.c., finalizzata alla determinazione del valore della partecipazione sociale oggetto di pignoramento.

2. LA SOCIETA' OGGETTO DI STIMA - CRONISTORIA

La società è stata costituita con atto del 08.10.2015, a rogito Notaio [REDACTED] di Verbania (Rep. 1510 – Raccolta 1182), mediante trasformazione in s.r.l. della società "[REDACTED]"

Il **capitale sociale** è di nominali Euro 210.000,00 .

I **Soci** sono :

- [REDACTED] titolare di una quota di nominali euro 1.700,00 in piena proprietà ;
- [REDACTED] titolare di una quota di nominali euro 1.700,00 in piena proprietà;
- [REDACTED] titolare di una quota di nominali euro



2.500,00 in piena proprietà. La quota della [REDACTED] [REDACTED] è stata sottoposta a pignoramento su istanza dei creditori [REDACTED] per un credito complessivo di € 23.294,72 oltre accessori, come da atto di pignoramento notificato il 14/01/2026;

- [REDACTED] titolare di una quota di nominali euro 1.700,00 in piena proprietà ;

- [REDACTED] titolare di una quota di nominali euro 202.400,00 in piena proprietà, con diritto di pegno a favore di [REDACTED] a garanzia del pagamento del prezzo di cessione, interessi e quant'altro per euro 1.250.000.

La società ha per **oggetto** :

- l'attività immobiliare in genere e così l'acquisto, la vendita e la permuta, la costruzione, la ristrutturazione e la manutenzione di immobili di qualsiasi genere e natura, nonché l'effettuazione di qualsiasi intervento o lavoro di carattere edilizio e manutentivo anche di aree destinate a campeggio, giardini, parchi e campi sportivi;

- la gestione di campeggi, di villaggi turistici ed annessi spacci di generi alimentari, minimercati e la somministrazione al pubblico di alimenti e bevande.

Di fatto la società affitta l'intero complesso aziendale, mediante **contratto di affitto di azienda**, alla [REDACTED]

Il Comune di Cannobio, per l'esercizio dell'attività, ha rilasciato le **autorizzazioni amministrative** nn.ri 6359/1994 del 16/6/1994 e 11786 del 18/7/1997.

Il contratto, stipulato il 6 novembre 2015, con scrittura privata autenticata dal Notaio [REDACTED] di Verbania (Rep. 1605 – Raccolta n. 1231).

Il contratto ha durata novennale, prorogabile tacitamente per eguale periodo, salvo disdetta di una delle parti.

Il canone iniziale era di euro 95.000 + iva è stato adeguato all'ISTAT.



3.1 Concetti generali

La valutazione del capitale economico di una azienda è un processo di particolare complessità poiché, per ottenere un risultato sintetico apprezzabile e significativo, occorre esaminare l'azienda nei suoi molteplici aspetti anche extra economici, onde giungere ad un risultato che tenga conto dei numerosi elementi endogeni ed esogeni, quantitativi e qualitativi che definiscono l'azienda nei suoi caratteri essenziali e distintivi, non ultimo la sua capacità reddituale.

Il valore espresso da un punto di vista quantitativo in cui viene sintetizzato il processo di valutazione costituisce pertanto solo la parte finale di una attività valutativa estremamente articolata che non può certo ridursi alla mera applicazione di astratte formule matematiche e di teorici metodi di valutazione.

Una fase particolarmente importante del processo in questione riguarda la scelta del metodo di stima da applicare, metodo che consente di elaborare con criterio scientifico tutti i dati e gli elementi raccolti in precedenza ed utili per i nostri fini.

I metodi suggeriti dalla dottrina aziendale e dalla pratica professionale sono molteplici, ma possono ricondursi a quattro categorie essenziali:

- metodi patrimoniali;
- metodi reddituali;
- metodi misti patrimoniali – reddituali.

3.2 Metodo patrimoniale

Il metodo patrimoniale consente di giungere alla valutazione del capitale economico della società tramite la riespressione a valori correnti dei cespiti e di tutti gli elementi attivi e passivi del patrimonio aziendale. Il valore dell'azienda (W) corrisponde, pertanto, al valore del patrimonio netto rettificato (K) a valori correnti, in base alla seguente formula $W = K$.



Tale metodo, che ha il pregio di consentire una stima del patrimonio aziendale oggettiva e riscontrabile, si caratterizza per la stima analitica a valori correnti di sostituzione: analitica, perché effettuata distintamente per ciascun elemento del patrimonio; a valori correnti, perché basata sui prezzi di mercato del momento; di sostituzione, perché l'ipotesi di base è quella del riacquisto (o della riproduzione) per elementi attivi e della rinegoziazione per quelli passivi.

Nell'ambito dei metodi di valutazione patrimoniali, si distingue tra metodi patrimoniali semplici e metodi patrimoniali complessi: nei primi non sono considerati, ai fini della valutazione, i beni immateriali (salvo, eventualmente, valori per cifre modeste o trascurabili, quali ad esempio disaggi su obbligazioni, costi di aumento di capitale, ecc.); nei metodi patrimoniali complessi si considerano, viceversa, anche i beni immateriali.

3.3 Metodo reddituale

Il metodo reddituale fonda il proprio presupposto sulla capacità dell'azienda di generare un flusso reddituale riproducibile nel futuro. Il valore del capitale economico (W) viene dunque stimato, sul piano quantitativo, come funzione del reddito atteso (R).

Per ciò che riguarda l'orizzonte temporale di riferimento, entro il quale si stima che l'azienda sia in grado di produrre reddito, è possibile ricorrere alla durata indefinita.

In questo caso, il valore dell'azienda (W) equivale al valore attuale di una rendita perpetua di rata costante (R), calcolata al tasso (i), determinato in base alla seguente formula:

valore attuale del reddito perpetuo:

$$W = R / i$$

Dove:

W: è il valore dell'azienda;

R: è il reddito normale atteso;

i: è il tasso di capitalizzazione.



La configurazione del reddito (R) rilevante ai fini dell'applicazione del metodo in questione è quello prospettico, idoneo a riflettere le condizioni di redditività attesa dell'azienda; medio, vale a dire che l'impresa è stabilmente in grado di produrre, e normalizzato, ossia depurato dalle componenti straordinarie non ripetibili e comunque estranee alla gestione, e in ogni caso determinato sulla base di soluzioni razionali e comunemente accettate dal punto di vista tecnico. Ciò comporta che nella configurazione del reddito (R) rilevante debba essere eliminata ogni componente negativa la cui appostazione sia dettata esclusivamente dall'esigenza di ridurre il reddito imponibile ai fini dell'imposizione diretta, ovvero dall'intento di attuare determinate politiche di bilancio.

Il reddito medio normale è calcolato, infatti, con riferimento a condizioni normali di svolgimento della gestione e, in particolare, a condizioni di indebitamento, "regolari" e non eccezionali, in assenza di situazioni particolarmente favorevoli o sfavorevoli, e consegue da una ridistribuzione nel tempo dei componenti straordinari (plusvalenze e minusvalenze patrimoniali, rettifiche di costi e ricavi di precedenti esercizi, ecc.); il medesimo, inoltre deve essere determinato al netto degli oneri tributari che gravano seppur potenzialmente su di esso, e dei compensi figurativi diversi dalla remunerazione del capitale proprio e delle eventuali partecipazioni agli utili spettanti a terzi.

Il tasso di attualizzazione (i) utilizzato incorpora il compenso derivante dal semplice trascorrere del tempo (sostanzialmente pari al rendimento riconosciuto ad attività prive di rischio), ed altresì l'adeguata remunerazione del rischio sopportato.

In particolare, il tasso di puro interesse, relativo agli impieghi di capitale a rischio nullo, è determinato sostanzialmente in riferimento a titoli di debito pubblico a scadenza non breve; peraltro, in periodi di inflazione, il medesimo deve essere depurato dall'erosione monetaria creata dalla componente inflazionistica e, pertanto, assunto nella sua configurazione di tasso reale.



La maggiorazione del tasso di puro interesse a titolo di premio per il rischio di impresa, è commisurata all'intensità del rischio generale d'impresa gravante sul capitale proprio, la cui stima dipende dalla valutazione dei seguenti fattori:

- condizioni generali: congiuntura economica, inflazione, situazione politico-sociale del paese ecc.
- condizioni settoriali: struttura del mercato di appartenenza, condizioni varie di instabilità del settore, ecc.
- condizioni aziendali: solidità patrimoniale, livello e composizione dell'indebitamento, situazione di liquidità con annesse condizioni di pagamento e di incasso, variabilità dei risultati operativi della gestione, parco clienti, ecc.

Per ciò che riguarda l'orizzonte temporale di riferimento, entro il quale si stima che l'azienda sia in grado di produrre reddito, è possibile ricorrere alla durata indefinita.

Nell'applicazione del metodo reddituale è altresì possibile considerare un orizzonte temporale di durata limitata.

In tale ipotesi la formula sarà la seguente:

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

Dove:

W: è il valore dell'azienda;

R: è il reddito normale atteso;

$a_{n|i}$: è il valore di attualizzazione di una rendita di durata pari a n anni e i rappresenta il tasso di attualizzazione.

La tendenza a limitare la vita dell'impresa e perciò la durata dei flussi attesi deriva dalla crescente incertezza che grava sulla stima dei flussi di reddito, via via che questi si allontanano nel tempo, e dalla crescente decurtazione che, a mezzo del processo di attualizzazione, i flussi annuali subiscono via via che si allontanano nel tempo.



I flussi più lontani sono dunque più incerti e pesano meno in termini di valore attuale.

Nel valutare la durata dell'arco temporale occorrerà temperare da un lato l'esigenza di tener conto della lunga vita dell'impresa (è un istituto destinato a durare nel tempo) e dall'altro lato la scarsa prevedibilità dei risultati analitici (la prevedibilità analitica dei risultati attesi ben difficilmente va al di là dei 3-5 anni).

Il metodo reddituale, pur trovando un limite nell'aleatorietà delle stime sulle capacità reddituali dell'impresa che non sono altrettanto riscontrabili quanto le verifiche di valore corrente dei cespiti che compongono il patrimonio sociale, è indispensabile ad integrazione e confronto di stime effettuate con altri metodi, che spesso attribuiscono, ingiustificatamente, maggior rilievo al capitale investito piuttosto che alle capacità reddituali future di quel medesimo capitale.

3.4 Metodo misto patrimoniale e reddituale con stima autonoma del goodwill

Questo metodo, che attua una sorta di mediazione tra i pregi e i difetti dei criteri patrimoniali e reddituali, consente di considerare, nel processo valutativo, tanto le prospettive di reddito dell'azienda, quanto la sua effettiva consistenza patrimoniale: la stima sarà idonea, pertanto, a riflettere gli elementi di obiettività e verificabilità propri dell'analisi patrimoniale (valutazione dell'attivo, ivi compresi i beni e i diritti, al netto dei capitali dei terzi investiti in azienda), senza tuttavia trascurare le attese reddituali, concettualmente più rappresentative del valore economico dell'azienda.

Il medesimo prevede, in concreto, la determinazione del valore del patrimonio netto della società, mediante la verifica della consistenza delle attività investite in azienda, al netto delle corrispondenti passività, a cui si aggiunge l'avviamento che rettificherà in aumento (goodwill) o in diminuzione (badwill), il predetto valore patrimoniale.

L'avviamento rappresenta, in sostanza, la capacità che viene riconosciuta all'azienda di generare redditi futuri in grado di remunerare il capitale investito in misura maggiore (o



minore) rispetto al rendimento offerto da investimenti alternativi.

La formula utilizzata per la valutazione è la seguente:

$$\text{Capitalizzazione limitata del sovrareddito: } W = K + a_{n|i'} (R - iK)$$

W = valore del capitale economico dell'azienda;

K = valore patrimoniale (patrimonio netto rettificato);

i = tasso di remunerazione normale del capitale;

R = reddito medio normalizzato prospettico (determinato come indicato al punto precedente);

$a_{n|i'}$ = fattore di attualizzazione per il calcolo di una rendita della durata di n anni al tasso i';

n = numero di anni per i quali viene stimato il sovrareddito;

i' = tasso di attualizzazione.

Un metodo che attua una mediazione tra i criteri patrimoniali e reddituali che consente nel processo valutativo di considerare tanto le prospettive di reddito dell'azienda quanto la sua effettiva consistenza patrimoniale consiste nella media aritmetica del capitale netto rettificato (K) e del valore di rendimento (i) del reddito atteso (R), la formula utilizzata è la seguente:

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

3.5 Metodo dei moltiplicatori

Inizialmente utilizzati come semplici strumenti di controllo e applicati a guisa di raffronto e conferma rispetto a precedenti valutazioni effettuate con criteri tradizionali (patrimoniali e reddituali), i metodi fondati sui multipli, hanno assunto, nel tempo, sempre maggiore rilievo tanto da essere utilizzati direttamente e principalmente nelle procedure di stima.

I metodi di valutazione relativa (o metodi dei multipli) fondano la loro essenza sull'utilizzo di moltiplicatori (rappresentati numericamente da rapporti matematici), i cui elementi costitutivi (i numeratori) sono specificamente individuati a priori e acquisiti direttamente dal mercato.



Nel campo delle società non quotate l'indicatore piu' utilizzato è l'EBITDA (reddito al lordo degli ammortamenti, delle svalutazioni, della gestione finanziaria e delle imposte) il quale viene moltiplicato per coefficienti di settore derivanti da transazioni similari. Al prodotto ottenuto viene poi aggiunta la posizione finanziaria netta dell'azienda.

$$V = \text{EBITDA} \times n \pm \text{PFN}$$

4. I DOCUMENTI UTILIZZATI

La data di riferimento della presente stima peritale é il 14 gennaio 2026, data del pignoramento, ma si è fatto riferimento alla documentazione contabile al 31.12.2025 non essendo intervenute nel periodo variazioni quali-quantitative che avrebbero potuto modificare significativamente il risultato della stima.

Per la redazione della perizia il sottoscritto ha analizzato la seguente documentazione:

- Atto costitutivo e successive modificazioni;
- Bilanci di esercizio al 31/12/2022, 31/12/2023 e 31/12/2024;
- Situazione economico-patrimoniale al 31.12.2025 ;
- Dettagli delle singole voci relativi al bilancio chiuso il 31.12.2025;
- Libro cespiti ammortizzabili;
- Documentazione relativa agli immobili e perizia Geom De Sario;
- Estratti c/c bancari;
- Dichiarazioni fiscali annuali (Iva - Redditi – Irap – 770) anno 2023 e 2024 e Iva 2025 ;
- Contratto di affitto di azienda e documenti giuridici significativi.
- Perizia dr. Ambroso e provvedimento Giudice Tutelare.

Il sottoscritto perito ha inoltre esperito un accesso in azienda per verificare l'esistenza dei beni e dei controlli a campione verificando che la società abbia ottemperato regolarmente al pagamento delle posizioni debitorie aperte.

Sono state inoltre assunte informazioni circa l'esistenza e lo stato di eventuali cause legali ed accertamenti fiscali in corso, al fine di sincerarsi della insussistenza di eventuali



passività potenziali non riflesse nella situazione patrimoniale di riferimento e dell'inesistenza di rischi che possono generare correzioni negative del capitale netto.

5 - VALUTAZIONE DELLA SOCIETA'

5.1 Criterio valutativo prescelto: Il metodo misto patrimoniale-reddituale.

Nel caso di specie, in considerazione al tipo di attività svolta, viene giudicata opportuna la scelta del **metodo misto patrimoniale-reddituale**.

La società possiede un complesso di beni immobili ed attrezzature destinate all'attività di campeggio che però non esercita direttamente, poiché affitta l'intero complesso aziendale.

Normalmente si utilizzerebbe il metodo patrimoniale semplice in quanto l'avviamento, soprattutto dopo i numerosi anni di durata del contratto, appartiene all'affittuario.

Nella fattispecie invece vi sono varie peculiarità che portano a valorizzare l'avviamento, sulla base dei dati economici dell'affittuario :

- **controllo della società affittante da parte della società affittuaria;**
- attività svolta in un complesso immobiliare di proprietà dell'affittante che, anche nel caso di recesso dell'affittante, conserverebbe l'avviamento generato lungo la durata contrattuale;
- clausole contrattuali :

Art. 10 - Differenze d'inventario: Le eventuali differenze tra le consistenze di inventario all'inizio ed al termine del contratto, saranno regolate a norma dell'art. 2561 IV c. del C.C.

Poiché le quote di ammortamento di tutti i beni, mobili ed immobili, relativi all'azienda oggetto dell'affitto sono deducibili nella determinazione del reddito dell'affittuaria, ai sensi dell'art. 102 del D.P.R. 22 Dicembre 1986 n. 917, gli importi accantonati da quest'ultima saranno da riconoscersi in moneta al termine del contratto.



Per tale motivo nella valutazione patrimoniale di "██████████" per i beni mobili sono stati ritenuti congrui i valori contabili non ammortizzati.

Art. 15 - Modifiche, addizioni e migliorie: E' proibito all'Affittuaria di procedere a mutamenti negli ambienti in cui è sita l'azienda, nonché di apportare migliorie o introdurre addizioni, senza il consenso scritto della parte Concedente.

Si consideri che, nel corso del contratto di affitto, ██████████ ha apportato significative migliorie nell'azienda, rappresentate in buona parte dalle nuove case mobili: tali beni potranno essere eventualmente prelevati dalla conduttrice, ma non potranno formare oggetto di conguaglio monetario.

5.2 Valutazione del patrimonio netto

Si procede a determinare il valore del patrimonio netto **K** mediante applicazione del metodo patrimoniale semplice.

IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI

I costi di impianto e ampliamento e le manutenzioni rappresentano costi capitalizzati che vengono stralciati in quanto privi di valore economico.

IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI

Beni mobili

I beni mobili strumentali sono stati valutati ex art. 2426 codice civile al valore netto contabile ritenendolo rappresentativo del valore corrente dei beni stessi.

Beni immobili

I beni immobili sono costituiti da un compendio immobiliare a destinazione turistico-ricettiva comprendente fabbricati destinati a reception/servizi, locali deposito, servizi igienici, lavanderia con tettoia, area campeggio con annessa piscina e solarium, nonché terreni pertinenziali e aree adibite a strada. Vengono valutati in base al valore di mercato



sulla base di una perizia asseverata di stima, redatta dal Geom. [REDACTED] del 7 aprile 2022 **(All.1)**, ritenuta attuale anche oggi. In particolare il valore viene rivalutato con le variazioni ISTAT fino a gennaio 2026 anche in virtù dell'incremento delle presenze turistiche a Cannobio e sul Lago Maggiore in genere.

CREDITI V/CLIENTI - CREDITI DIVERSI

Vengono valutati al valore di presumibile realizzo.

CREDITI TRIBUTARI

Vengono valutati al valore nominale.

CASSA - BANCA

Il loro valore corrisponde al saldo dei c/c e alla giacenza risultante dalla contabilità di cassa.

FONDO TFM

Viene valutato al valore nominale degli importi deliberati ed accantonati.

DEBITI VERSO FORNITORI - DEBITI TRIBUTARI - DEBITI DIVERSI

Sono stati valutati al valore nominale risultante in base ai documenti trasmessi.

DEBITI V/ BANCHE - DEBITI FINANZIARI

I debiti a breve sono valutati in base ai valori risultanti dagli estratti conto bancari, i finanziamenti a medio-lungo in base alle quote capitale residue risultanti dai piani di ammortamento.

STIMA PERITALE DEL VALORE

Sulla base dei criteri illustrati sono stati attribuiti i seguenti valori:

ATTIVITA'

IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI

Euro 3.854.013

[REDACTED]



Questa classe raggruppa le poste di bilancio:

	<i>Costo Storico</i>	<i>F.do Ammortamento</i>	<i>Valore perizia</i>
Terreni e Fabbricati	611.016	204.487	3.460.721
Costruzioni leggere	101.706	0	101.706
Impianti generici	20.362	20.362	0
Impianti specifici	169.427	18.276	151.151
Strutture abitative mobili	128.900	0	128.900
Attrezzature	2.904	1.531	1.373
Arredamento	14.466	4.304	10.162
TOTALE			3.854.013

Gli immobili sono costituiti da :

- Foglio 13, mappale 64, sub 11, D/8 – rendita euro 10.608,00;
- Foglio 40, particella 338, prato, are 21,04 – reddito dominicale euro 9,78, reddito agrario euro 11,41;
- Foglio 40, particella 339, prato, are 0,66 – reddito dominicale euro 0,31, reddito agrario euro 0,36;

Lotto 1 (C.F. Foglio 13 Mappale 64 Sub. 11)

a) ARCHIVIO UFFICIO (1):

Valore fabbricato : €. 28.000,00

Valore sedime di fabbricato : €. 700,00

b) FABBRICATO (2) PIANO TERRENO AD USO CUCINA, RISTORANTE/BAR, NEGOZIO E SERVIZI ANNESSI;

Valore Piano terreno: €. 700.500,00

Valore sedime di fabbricato : €. 4.086,25

c) FABBRICATO (3) PIANO TERRENO AD USO SERVIZI IGIENICI E DEPOSITO AL PIANO PRIMO SOTTERRANEO;

Valore Piano terreno ed S1: € 344.000,00 + 12.037,50 + 55.900,00 = € 411.937,50

Valore sedime di fabbricato: € 3.762,50

d) FABBRICATO (4) AD USO LAVATOIO/LAVANDERIA/TETTOIA

Valore fabbricato: € 77.000,00

Valore sedime di fabbricato: € 2.450,00

e) TERRENO ADIBITO A AREA CAMPEGGIO CON ANNESSA PISCINA

Valore area adibita a Campeggio: € 1.027.800,00 + 261.000,00 = € 1.288.800,00

Valore Piscina e solarium: € 312.500,00 + € 63.000,00 = € 375.500,00

Valore area sottostante la piscina : € 10.937,50

Lotto 2 (C.T. Foglio 40 Mappali 338-339)

f) Terreno adibito a Area Campeggio: € 210.400,00

g) Terreno adibito a strada: € 660,00

Pertanto, il valore complessivo degli immobili in capo alla società "CAMPEGGIO DEL SOLE S.r.l." ammonta ad € 3.114.733,75.

Applicando la rivalutazione ISTAT, da aprile 2022 a gennaio 2026, del 1,111081, si ottiene un valore di euro 3.460.721.

CREDITI TRIBUTARI

Euro 219

Trattasi di:

- Erario c/lva

219

I crediti per acconti Ires-Irap non vengono considerati in quanto azzerano il debito di competenza dell'esercizio.

ALTRI CREDITI

Euro 0

Trattasi di un credito verso la sig.ra [REDACTED] che viene ritenuto inesigibile.

BANCA C/C

Euro 274.343

Trattasi del saldo del c/c aperto presso BPER Banca, comprensivo delle competenze al 31.12.

CASSA

Euro 111

Trattasi di contanti.

RATEI E RISCONTI ATTIVI

Euro 11.280

Trattasi di ratei attivi per euro 11.136 e risconti attivi per euro 144 .

PASSIVITA'

DEBITI V/BANCHE

Euro 2.025

Trattasi del residuo debito di un finanziamento aperto presso UBI Banca (oggi BPER) scadente il 27.04.2026.

DEBITI VERSO FORNITORI

Euro 1.868

Trattasi di debiti commerciali effettivamente esistenti alla data della stima, comprensivi di fatture da ricevere per euro 549.

FONDO T.F.M.

Euro 5.000

Rappresenta l'effettivo debito maturato verso gli amministratori in conformità alla delibera assunta il 5 giugno 2025.



PATRIMONIO NETTO K

Da quanto esposto il valore del patrimonio netto della società [REDACTED]
[REDACTED] viene stimato in **Euro 4.131.000**, come emerge dalla seguente situazione riassuntiva:

ATTIVITA'

IMMOBILIZZAZIONI	3.854.013
- Immobilizzazioni materiali	3.854.013
ATTIVO CIRCOLANTE	274.562
- Crediti tributari	219
- Disponibilità liquide	274.343
RATEI E RISCONTI ATTIVI	11.280
TOTALE ATTIVITA'	4.139.855

PASSIVITA'

FONDO T.F.M.	5.000
DEBITI	3.893
- Debiti v/banche	2.025
- Debiti v/fornitori	1.868
TOTALE PASSIVITA'	8.893
PATRIMONIO NETTO	4.130.962
TOTALE A PAREGGIO	4.139.855

Il patrimonio netto viene valutato in euro 4.130.962 che si arrotonda ad **euro 4.131.000**.

5.3 Stima dell'avviamento

$$(R - i \times K) \times a_{n-1|i'}$$

Si determinano i valori dei parametri di riferimento :

[REDACTED]



R

Il conto economico della [REDACTED] riporta questi dati :

	2025	2024	2023
Valore della Produzione	1.161.733	1.019.864	958.560
Costi della Produzione	(937.738)	(705.215)	(660.575)
Differenza	223.995	314.649	297.985
Interessi ed altri oneri finanziari	(29.873)	4.070	(1.639)
Risultato ante imposte	194.122	318.719	296.346

Per la valutazione del parametro R (reddito medio normalizzato prospettico), si ritiene di utilizzare l'utile ante imposte medio dell'ultimo triennio pari ad euro 270.000, aumentato del canone di affitto di azienda (113.050) e dei costi delle auto (307 + 6.515 + 4.890), per un totale di **euro 394.762**.

Non si è ritenuto di depurare il risultato dal canone di sub-affitto del ristorante, integrandolo con i dati economici del sub-affittuario, in quanto il ristorante nei campeggi è normalmente concesso in gestione a terzi.

Il reddito è stato aumentato considerando un tasso di inflazione atteso per i prossimi 5 anni secondo le stime della Banca Centrale Europea : **2026:** 1,8% - **2027:** 2,0% - **2028:** 2,1% - **2029:** 2,0% - **2030:** 2,0%.

Pertanto si è applicato un coefficiente di rivalutazione pari a 1,1030

Il risultato è : $394.762 \times 1,1030 = \text{euro } 435.423$

Applicando la defiscalizzazione pari al 27,9% (24% ires + 3,9% irap), si ottiene

$$\mathbf{R = 435.423 - 121.483 = 313.940}$$

i

rappresenta la remunerazione ordinaria attesa del capitale **K**, cioè il rendimento che un investitore pretenderebbe semplicemente per impiegare quel capitale in quell'attività,



prima di riconoscere un eventuale sovrareddito e quindi un avviamento.

Considerato che il complesso è ben avviato, in buona posizione, con redditi abbastanza stabili, struttura valida, rischio contenuto e patrimonio immobiliare rilevante, si ritiene congruo un tasso pari al 6%.

i'

Il tasso di interesse normale i' va inteso come il saggio di attualizzazione del sovrareddito, espressivo del valore finanziario del tempo e del grado di rischio connesso alla conservazione nel tempo dell'extrareddito aziendale. Include una componente finanziaria pura (base risk free) e una componente di rischio legata alla probabilità che il sovrareddito si mantenga per gli anni considerati.

Considerato che il campeggio è un'attività con forte stagionalità, rischio operativo non trascurabile, dipendenza da domanda turistica, meteo e qualità gestionale, necessità di manutenzioni e reinvestimenti, considerato un tasso risk-free (BTP 5 anni) intorno al 2,70%, si ritiene di utilizzare un tasso del 7%, aumentando del 1% il tasso i .

n

Viene assunto nella misura standard di 5 anni.

Il valore dell'avviamento è pertanto pari a :

$$(313.940 - 0,06 \times 4.131.000) \times a_{5-7} \\ 66.080 \times 4,10 = 270.928$$

Che si arrotonda ad **euro 271.000**.

5.4 Valore complessivo della società

Il valore della società è pertanto :

$$W = 4.131.000 + 271.000 = 4.402.000$$

6. – VALORE DELLA QUOTA DEL SOCIO MELIS ASSUNTINA

La signora Melis detiene il **1,19% del capitale sociale**.

Il valore teorico della quota è di euro $4.402.000 \times 1,19\% =$ euro 52.384

Tuttavia la limitata appetibilità di una quota di minoranza in una società a ristretta base familiare, suggeriscono l'applicazione di un **abbattimento per illiquidità e minoranza**.

In assenza di dati di mercato specifici, si ritiene congruo applicare una riduzione prudenziale del 20% sul valore teorico.

Sulla base dei criteri metodologici illustrati lo scrivente determina pertanto il valore della quota del socio Assuntina Melis in

$$\text{euro } 52.384 \times 80\% = 41.907$$

che si arrotonda ad **euro 42.000,00**.

Arona, 08.04.2026

In fede

