

GIORDANO VIGLIETTI
DOTTORE COMMERCIALISTA
REVISORE LEGALE



TRIBUNALE CIVILE DI VELLETRI

Sezione Fallimentare

* * *

Fallimento n. 52/2013

GIUDICE DELEGATO: Dott.ssa Francesca ARATARI

CURATORE FALLIMENTARE: Dott. Oreste GIARRUSSO

VALUTAZIONE DELLA PARTECIPAZIONE

“POMEZIA S.a.r.l. in Liquidazione”

Sede legale: Pomezia (RM) – Via Varrone n. 15

Codice fiscale e partita IVA: 11046921000 – REA: RM – 1274528

Indirizzo pec: agricolapomeziasrl@legalmail.it



Via San Giovanni Battista n.8 – 00075 Lanuvio (RM)
E-mail: giordano.viglietti@gmail.com
PEC: giordano.viglietti@legalmail.it

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'GV', located below the professional seal.

INDICE

1. La descrizione dell'incarico	2
2. La documentazione esaminata.....	4
3. La descrizione della Pomezia Società Agricola a r.l. in Liq.ne	5
3.1. La descrizione della società , oggi in Fallimento	8
3.2. L'analisi del mercato di riferimento.....	9
3.3. L'analisi della situazione patrimoniale ed economica	12
4. La valutazione della Pomezia Società Agricola a r.l. in Liq.ne.....	15
4.1. Modalità di svolgimento dell'incarico.....	15
4.2. Oggetto della valutazione.....	16
4.3. Ipotesi e limiti allo svolgimento dell'incarico.....	17
4.4. Metodi di valutazione.....	18
4.5. Criteri di scelta del metodo di valutazione.....	26
4.6. La differenza tra prezzo e "valore economico".....	30
5. La stima del valore economico della Pomezia Società Agricola a r.l. in liquidazione.....	32
6. Conclusioni.....	35
ALLEGATI.....	36



1. La descrizione dell'incarico

Il sottoscritto Dott. Giordano VIGLIETTI, di seguito “il professionista incaricato”, nato a Civitavecchia il 6 marzo 1980, iscritto al n. AA_010987 dell'Albo dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili dell'ODCEC di Roma; iscritto al n. 167462 del Registro dei Revisori Legali di cui al D.M. del 12 dicembre 2012 pubblicato nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana, supplemento n. 2 dell'8 gennaio 2013; iscritto al n. 2044 dell'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale Ordinario di Velletri; iscritto al n. 305 dell'Albo dei Periti del Tribunale Ordinario di Velletri; domiciliato presso il proprio studio sito in Lanuvio (RM) Via San Giovanni Battista n. 8 – pec: giordano.viglietti@legalmail.it;

PREMETTE CHE

- il Dott. Oreste Giarrusso è stato nominato dal Presidente della sezione fallimentare del Tribunale di Velletri Dott. Antonino Pasquale La Malfa curatore del Fall.to n.52/2013 -
- la Dott.ssa Francesca Aratari, nominata Giudice Delegato del Fall.to n. 52/2013 in sostituzione del Presidente Dott. Antonino Pasquale La Malfa, in esecuzione degli atti conformi al programma di liquidazione approvato ex art. 104-ter legge fallimentare, ha autorizzato la nomina del Dott. Giordano Viglietti iscritto all'albo dei Dottori Commercialisti di Roma nonché all'Albo dei Revisori Legali dei Conti, quale professionista incaricato per la valutazione della partecipazione detenuta dalla fallita nella Pomezia Società Agricola a r.l. in liquidazione.

L'analisi è stata effettuata su dati, informazioni e documenti, desumibili da fonti ufficiali, perché depositati in registri ufficiali.

Non è stata eseguita alcuna circolarizzazione delle posizioni creditorie e debitorie.

Tuttavia, pur avendo adottato tutte le necessarie precauzioni per un'attenta valutazione degli stessi, e pur avendo svolto l'incarico con diligenza, professionalità e indipendenza di giudizio, lo scrivente non risponde tuttavia della loro completezza, accuratezza ed attendibilità.

Resta pertanto ferma, per qualsiasi inesattezza contenuta in tali documenti, dati e informazioni, e per qualsiasi errore od omissione che dovesse emergere in sede di valutazione a seguito del loro impiego, la responsabilità di chi li ha forniti o ne ha attestato la veridicità.

2. La documentazione esaminata

Di seguito si riepiloga la documentazione esaminata dallo scrivente inerente la Pomezia Società Agricola a r.l. in liquidazione, al fine della redazione della presente relazione di stima:

- Estratto sentenza dichiarativa del fallimento n. 52/2013 della
- Nomina propedeutiche al programma di liquidazione;
- Visura camerale della Pomezia Società Agricola a responsabilità limitata in liquidazione;
- Bilancio di esercizio al 31/12/2016;
- Bilancio di esercizio al 31/12/2017;
- Bilancio di esercizio al 31/12/2018;
- Situazione patrimoniale ed economica al 31/12/2019;
- Estratto di ruolo al 13/02/2020;
- Risultanze catastali 12/02/2020;
- Perizia di stima a firma dell'Arch. Mauro Middei datata 11/03/2020.

3. La descrizione della Pomezia Società Agricola a r.l. in Liq.ne

La Pomezia Società Agricola a r.l. in liquidazione (di seguito la “Società”), ha sede legale in Pomezia (RM), alla Via Varrone, n. 15, risulta iscritta alla sezione ordinaria in data 21 luglio 2010 al Registro delle Imprese di Roma, REA: RM – con codice fiscale e partita iva:

La suddetta Società ha per oggetto sociale esclusivo *“la coltivazione del fondo, la selvicoltura, l'allevamento di animali e attività connesse, la conduzione, sia in proprio che conto terzi, di fondi rustici e relativi immobili, l'amministrazione ed il miglioramento degli stessi, e la realizzazione di opere agricole. In particolare, a titolo esemplificativo, la società può: 1) acquistare, assumere in affitto, od in altra forma, usufruendo quando è possibile delle agevolazioni stabilite dalle leggi emanate per l'incremento dell'agricoltura e della piccola proprietà contadina, terreni per coltivarli a conduzione unita; 2) assumere in concessione, ed in qualsiasi altra forma, da enti pubblici e privati, terreni per la loro coltivazione; 3) assumere, partecipando anche a pubblici appalti, lavori agricoli di ogni genere e anche a livello industriale, purché attinenti con l'agricoltura, sia da privati che enti pubblici e morali; 4) condurre, direttamente o indirettamente, terreni coltivabili compreso l'allevamento zootecnico, ittico, faunistico ecc. 5) trasformare, manipolare, conservare, vendere al minuto e all'ingrosso, i prodotti agricoli ricavati dalla conduzione della propria azienda agricola o marginalmente acquistati al libero mercato; tali attività possono essere eseguite direttamente o associandosi ad organismi costituiti a tali scopi; 6) costruire e gestire laghetti per la selezione e la riproduzione di specie ittiche; gestire allevamenti ittici per la pesca sportiva; 7) coltivare prodotti orticoli, frutticoli, fiori, tartufi, funghi, gestire vivai, pioppeti, eseguire opere e impianti di forestazione e rimboschimento; 8) gestire, per conto di enti pubblici e privati, il verde pubblico e privato; eseguire qualunque altro lavoro collegato alla attività agricola, nonché all'attività di produzioni stagionali e temporanee; 9) assumere attività e lavori agricoli o industriali per conto di terzi; 10) promuovere studi e ricerche, gestire campi e stazioni sperimentali nell'interesse*

dell'agricoltura in genere, partecipare ad iniziative tese al miglioramento dei processi colturali; 11) chiedere ed utilizzare le provvidenze disposte dalla cee, dallo stato, dalla regione, nonché i contributi e i finanziamenti disposti dagli enti pubblici locali in genere e da privati. la società può, inoltre, compiere tutte le operazioni commerciali, industriali e finanziarie, mobiliari ed immobiliari, ritenute necessarie od opportune al fine del conseguimento dell'oggetto sociale, ivi comprese la prestazione di fidejussioni e garanzie reali in favore di terzi. sempre al fine del conseguimento dell'oggetto, la società può assumere interessenze e partecipazioni in altre imprese e società aventi oggetto analogo o connesso al proprio”.

Il codice ATECORI è 01.11.10 – Coltivazione di cereali, escluso il riso, e alla data della presente valutazione risulta INATTIVA.

La Società è stata costituita in data 19 luglio 2010 con atto a rogito della Dott.ssa Monica Giannotti, Notaio in Roma (rep. n. 24889), presentava un capitale sociale di € 10.000,00, interamente versato e sottoscritto, detenuto per la totalità dal socio unico Sig.

Detto socio, ha conferito in natura il terreno ubicato nel Comune di Pomezia (RM), località Campo Jemini/Torvajonica; terreno che costituisce l'unico asset della Società la cui valutazione è oggetto del presente elaborato peritale.

Successivamente, in data 27 marzo 2013, la suddetta partecipazione pari al 100% è stata acquistata dalla (società iscritta al n. 52/2013 del registro dei Fallimenti del Tribunale di Velletri) ed in seguito pignorata dalla Grand Union Capital S.r.l.

Dalla costituzione della Società e fino alla nomina del liquidatore, il rappresentante legale è stato l'amministratore unico Sig.

Alla data della presente relazione il legale rappresentante è il liquidatore della

nominato con atto del 13 luglio 2016 ed iscritto

in data 15 settembre 2016.

3.1. La descrizione della società , oggi in Fallimento

La dichiarata fallita dal Tribunale di Velletri con sentenza n. 52/2013 del 12 luglio 2013, risulta iscritta al registro delle Imprese di Roma in data 5 novembre 1997 con oggetto esclusivo l'esercizio di attività sportive ed in particolare, la formazione, la preparazione e la gestione di squadre di calcio nonché la promozione e l'organizzazione di gare, tornei ed ogni altra attività calcistica in genere, con le finalità e con l'osservanza delle norme e delle direttive della federazione italiana giuoco calcio e dei suoi organi.

Per l'attuazione dell'oggetto sociale la società può:

- compiere ogni operazione di carattere mobiliare, immobiliare e finanziario che fosse ritenuta utile, necessaria e pertinente;
- promuovere e pubblicizzare la sua attività e la sua immagine utilizzando modelli, disegni, segni distintivi ed emblemi, direttamente o a mezzo terzi.

3.2. L'analisi del mercato di riferimento

L'andamento del settore agricolo in Italia ha fatto registrare negli ultimi 10 anni numerose oscillazioni, attraversando una fase negativa nel triennio che va dal 2007 al 2010 ed una ripresa costante fino al 2013.

Contestualmente anche il reddito medio prodotto da ciascuna unità di lavoro a tempo pieno ha subito modifiche, riducendosi del 19% tra il 2013 e il 2016, in concomitanza con l'andamento dei prezzi di cessione dei prodotti, che hanno subito un calo sostanziale fino al 2016 con un -8% rispetto al 2013.

Le stesse oscillazioni si sono riscontrate a livello di occupazione.

Dal 2007 al 2014, infatti, il numero di lavoratori indipendenti è diminuito del 14,7%, mentre quello dei lavoratori dipendenti del 6,2%, per poi tornare a crescere dal 2015 al 2016.

A livello territoriale, invece, la produzione ha registrato una diminuzione in quasi tutte le aree italiane, eccetto al nord:

- -4,6% al Sud
- -3,2% nelle Isole
- -1,3% al centro
- +3,4% nel Nord-Est
- +1,4% nel Nord-Ovest (Dati Istat maggio 2017)

Per quanto riguarda la situazione dell'Unione Europea, invece, il 2016 è stato caratterizzato da elementi contrastanti. Le produzioni si sono infatti ridotte dell'1,8%, con l'unica eccezione di Polonia (+10,1%) e Spagna (+8,4%), mentre l'Italia si è posizionata tra i primi tre Paesi europei nel settore ortofrutticolo ed olivicolo, vale a dire i principali settori dell'agricoltura

del Paese e vitivinicolo, grazie al riconoscimento del vino come simbolo del Made in Italy, secondo soltanto alla Francia.

Nel biennio 2017-2018 il trend ha subito variazioni nell'andamento, in particolare è stato registrato un 2017 nettamente sfavorevole dovuto alla contrazione del valore aggiunto in volume pari al -3,9%, il 2018 al contrario si è chiuso con una debole ripresa, in volume la produzione è aumentata dello 0,6% e il valore aggiunto dello 0,9%. L'agricoltura in senso stretto ha fatto segnare una crescita dello 0,6% del volume della produzione e dello 0,8% del valore aggiunto. Segnali positivi sono emersi per la silvicoltura, con un significativo incremento sia della produzione (+1,5%) sia del valore aggiunto (+1,7%).

I dati Istat recenti (2019) confermano l'andamento positivo registrato nel 2018, indicando un valore della produzione in agricoltura, silvicoltura e pesca in Italia pari a oltre 59 miliardi di euro, con un valore aggiunto di +1,8% relativo al comparto agroalimentare.

Il Lazio, in questo contesto, si inserisce con forza, risultando tra le Regioni che ad oggi hanno evidenziato risultati maggiormente positivi proprio in termini di volume della produzione, con un +4,3% e di valore aggiunto, +6,7%.

Per ciò che concerne il terreno di proprietà della Pomezia Società Agricola a r.l. in liquidazione questo risulta localizzato in una zona periferica della città di Pomezia e più precisamente in un'area isolata a sud dell'abitato e in località Campo Jemini tra le vie di Torvajonica alta e la via della selva Verde.

La zona di recente sviluppo si trova in prossimità della frazione di Torvajonica alta e a pochi chilometri dalla zona mare di Pomezia, meta di un intenso turismo locale.

Campo Jemini è una frazione formata prevalentemente da edifici residenziali isolati e solo di recente si è assistito ad una edificazione più intensiva; permangono ampie aree libere ad oggi agricole ma suscettibili di trasformazione edilizia.

Scarsa è invece la dotazione di servizi ed infrastrutture.

L'accessibilità con mezzi privati è buona e garantita dalla statale Pontina o dalla via del Mare che da Pomezia centro raggiunge le frazioni litoranee.

Assente il collegamento pubblico invece con i quartieri in oggetto.

Il terreno è formato da diversi appezzamenti di forma irregolare a destinazione agricola ma allo stato attuale privi di coltura.

3.3.L'analisi della situazione patrimoniale ed economica

Di seguito si procede ad illustrare in forma tabellare il confronto tra i bilanci in formato IV direttiva CEE approvati dai soci relativi agli esercizi 2016, 2017 e 2018:

STATO PATRIMONIALE

ATTIVO	2016	2017	2018
B) Immobilizzazioni			
II - Immobilizzazioni materiali	1.097.000	1.097.000	1.097.000
Totale immobilizzazioni (B)	1.097.000	1.097.000	1.097.000
Totale attivo	1.097.000	1.097.000	1.097.000

PASSIVO	2016	2017	2018
A) Patrimonio netto			
I - Capitale	10.000	10.000	10.000
VI - Altre riserve	1.097.000	1.070.000	1.070.000
VIII - Utili (perdite) portati a nuovo	0	-1.861	2.463
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	-1861	-602	-430
Totale patrimonio netto	1.078.139	1.077.537	1.077.107
D) Debiti			
esigibili entro l'esercizio successivo	18.861	19.463	19.893
esigibili oltre l'esercizio successivo	0	0	0
Totale debiti	18.861	19.463	19.893
Totale passivo	1.097.000	1.097.000	1.097.000

* * *

CONTO ECONOMICO

	2016	2017	2018
B) Costi della produzione			
14) oneri diversi di gestione	1.861	446	430

Totale costi della produzione	1.861	446	430
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	-1.861	-446	-430
C) Proventi e oneri finanziari			
17) interessi e altri oneri finanziari			
Altri		156	
Totale interessi e altri oneri finanziari		156	
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)		-156	
D) Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie			
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)	-1.861	-602	-430
21) Utile (perdita) dell'esercizio	-1.861	-602	-430

* * *

In merito alla situazione contabile attuale, lo scrivente evidenzia che dall'analisi del bilancio di verifica fornitogli direttamente dall'amministrazione della società, sono emersi al 31/12/2019 i seguenti valori patrimoniali e reddituali:

ATTIVO al 31/12/2019	
IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI	1.097.000,00
TERRENI E FABBRICATI	1.097.000,00
<i>Terreni</i>	1.097.000,00
TOTALE ATTIVO	1.097.000,00

PASSIVO al 31/12/2019	
PATRIMONIO NETTO	1.076.677,59
CAPITALE	10.000,00
<i>Quote sociali</i>	10.000,00
ALTRE RISERVE	1.066.677,59
<i>Riserva di conferimento</i>	1.070.000,00
<i>Perdite portate a nuovo</i>	(2.892,54)
<i>Perdita di esercizio (2019)</i>	(429,87)
FORNITORI	6.000,00
<i>Fornitori</i>	6.000,00
DEBITI	14.322,41
DEBITI TRIBUTARI ENTRO 12 MESI	11.000,00
<i>Imposta di registro</i>	11.000,00

ALTRI DEBITI ENTRO 12 MESI	3.322,41
<i>Debito CCLAA</i>	<i>680</i>
<i>Debito Equitalia</i>	<i>1.402,93</i>
<i>Debito Tassa Vidimazione</i>	<i>1.239,48</i>
TOTALE PASSIVO	1.097.000,00

* * *

CONTO ECONOMICO

COSTI al 31/12/2019	
<i>Tasse vidimazione libri</i>	<i>309,87</i>
<i>Diritti camerali (CCLA)</i>	<i>120,00</i>
TOTALE COSTI	429,87

4. La valutazione della Pomezia Società Agricola a r.l. in Liq.ne

4.1. Modalità di svolgimento dell'incarico

Prima di procedere con l'illustrazione del processo valutativo è opportuno evidenziare su quali basi documentali si è svolto l'incarico e, in generale, ricordare quali sono i limiti connotati al processo valutativo.

La stima di un bene o di un elemento astrattamente oggetto di scambio economico è un processo che inizia con l'individuazione dello scopo a cui la valutazione tende ed esprime un giudizio professionale di probabilità in relazione al criterio selezionato.

Si tratta, quindi, di giudizi che si fondano su criteri oggettivi, riconosciuti dalla dottrina economico-aziendale ma, che di per sé, contengono un tratto soggettivo in relazione alle attitudini professionali e all'esperienza formata nell'attività intellettuale del soggetto chiamato a dare il giudizio; quest'ultimo, pertanto, contiene elementi di opinabilità.

Sotto il profilo operativo la valutazione in oggetto si fonda sulle informazioni acquisite e su quelle che lo scrivente ha inteso reperire perché considerate strumentali ai fini valutativi.

4.2. Oggetto della valutazione

La presente valutazione ha per oggetto la determinazione del valore della partecipazione della
in Fall.to n. 52/2013, alla data del 31 dicembre 2019, nella Pomezia Società
Agricola a r.l. in liquidazione e della quale si riportano i dati principali:

Sede legale: Pomezia (RM) Via Varrone n. 15;

Iscritta nel Registro Imprese di Roma al numero REA: RM – 1274528;

Codice fiscale e Partita IVA:

Capitale sociale: euro 10.000,00 interamente versato;

Socio unico: – Codice Fiscale e Partita IVA:

4.3. Ipotesi e limiti allo svolgimento dell'incarico

Il lavoro svolto e le conclusioni raggiunte devono essere interpretate alla luce delle seguenti ipotesi e limitazioni:

- l'azienda è stata valutata in condizioni di autonomia (*stand alone*) ed in ipotesi di liquidazione;
- il quesito sottoposto al professionista incaricato non prevedeva lo svolgimento di alcuna procedura di revisione contabile relativamente alla situazione economico-patrimoniale-finanziaria della Società;
- la valutazione è stata effettuata alla luce di elementi di previsione ragionevolmente ipotizzabili e sulla base di informazioni economiche e di mercato disponibili alla data di predisposizione della relazione di stima; non è stata considerata la possibilità del verificarsi di eventi esterni di natura straordinaria o non prevedibile (ad esempio: nuove normative di settore, variazioni della normativa fiscale e degli scenari politici e sociali).

4.4. Metodi di valutazione

Oggetto della presente valutazione è la determinazione del valore economico del capitale della Pomezia S.a.r.l. in liquidazione alla data del 31 dicembre 2019 (data di riferimento).

Lo scrivente ritiene utile esporre brevemente le principali caratteristiche dei metodi di valutazione elaborati dalla dottrina economico-aziendale nel corso degli anni per comprendere meglio le scelte valutative effettuate dallo stesso.

Per ogni metodo verranno evidenziati pregi e difetti, precisando che non è possibile determinare a priori una metodologia che risulti preferibile alle altre.

La scelta, operata dal professionista incaricato, risulta condizionata da una moltitudine di fattori e necessita sempre un'attenta conoscenza di tutti gli aspetti della specifica azienda oggetto di valutazione e, pertanto, delle sue peculiarità.

Le modalità ed i criteri seguiti sono diversi a seconda delle finalità che si perseguono. In particolare:

- se lo scopo è quello di determinare il valore di un'azienda durante la sua vita ordinaria, la valutazione andrà effettuata nell'ottica della continuazione dell'attività (criterio di funzionamento);
- se lo scopo è quello di determinare il valore di un'azienda destinata alla cessazione, la valutazione andrà effettuata nell'ottica del realizzo dei beni che compongono l'azienda in oggetto (criterio di liquidazione).

Quando si deve valutare un'azienda, non è quasi mai sufficiente valutare i singoli beni, in quanto occorre fornire una valutazione dell'azienda in senso unitario, cioè sulla base della sua capacità di generare o meno reddito (nel primo caso si parla di avviamento, nel secondo di avviamento negativo).

Di seguito vengono illustrati i principali metodi di valutazione proposti dalla dottrina economico-aziendale: metodo analitico patrimoniale, metodo sintetico-reddituale, metodo finanziario, metodo misto patrimoniale-reddituale, metodo dei multipli.

I Metodi Patrimoniali

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

Il Metodo Patrimoniale Semplice

Il metodo patrimoniale semplice costituisce un passaggio valutativo imprescindibile da parte dell'esperto estimatore, essendo una fase comunque prodromica e talvolta essenziale di ogni valutazione. Esso svolge un ruolo informativo insostituibile, consentendo la ripartizione del valore complessivo dell'azienda nelle sue singole componenti, intese come elementi dell'attivo e del passivo.

La formula rappresentativa di tale metodo è la seguente:

metodo patrimoniale semplice

$$W = P_n + (R_t - I)$$

Dove:

W = valore del capitale economico

P_n = patrimonio netto contabile

R_t = rettifiche al patrimonio netto contabile

I = effetto fiscale delle rettifiche

Il Metodo Patrimoniale Complesso

Il metodo patrimoniale complesso rappresenta un'integrazione del metodo patrimoniale semplice, in quanto consente di attribuire un valore separato anche a taluni beni intangibili. Esso assume particolare significato in presenza di ingenti valori di beni immateriali, la cui stima possa essere effettuata autonomamente, attraverso moltiplicatori di mercato o processi simili, oppure ove ricorra la necessità di determinare, con riferimenti oggettivi, il concorso di taluni beni intangibili nella formazione del valore.

La formula rappresentativa di tale metodo è la seguente:

metodo patrimoniale complesso

$$W = P_n + (R_t - I) + A$$

Dove:

W = valore del capitale economico

P_n = patrimonio netto contabile

R_t = rettifiche al patrimonio netto contabile

I = effetto fiscale delle rettifiche

A = valore dell'avviamento

Il Metodo Reddituale

Utilizzando il metodo reddituale puro, il valore di un'azienda è determinato unicamente in funzione dei redditi che, in base alle attese, essa sarà in grado di produrre.

Tale metodo è indicato per aziende che operano in assenza di particolari problemi finanziari, e che sfruttano adeguatamente la loro capacità produttiva. Eventuali beni estranei al processo produttivo debbono ovviamente essere separatamente valutati mediante metodi appropriati.

A seconda delle prospettive future e dei dati di cui si dispone, i metodi reddituali possono trovare applicazione secondo tre modalità di calcolo differenti che vengono sintetizzate come segue:

- a) attualizzazione del reddito medio normale atteso. Tale processo corrisponde all'ipotesi di durata indefinita nel tempo del reddito atteso e si traduce in una formula valutativa che corrisponde al valore attuale di una rendita perpetua;
- b) attualizzazione del reddito medio normale atteso per un periodo definito di anni. Essa poggia sull'ipotesi di una durata limitata nel tempo del reddito e si traduce in una formula valutativa che corrisponde al valore attuale di una rendita annua posticipata di una durata pari ad un numero limitato di anni;
- c) attualizzazione dei redditi analiticamente previsti per un certo numero di anni completata dalla determinazione di un valore terminale stimato sulla base del reddito atteso al termine del periodo oggetto di previsione analitica. Si tratta, in sostanza, di un criterio di stima composito rispetto a quelli in precedenza indicati.

Le formule seguenti sono diverse applicazioni del metodo reddituale a seconda delle ipotesi e prospettive future che si ipotizzano:

- metodo reddituale con attualizzazione del reddito normale atteso per un periodo indefinito

$$W = R / i$$

Dove:

R = valore del reddito medio normalizzato

i = tasso di attualizzazione

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

- metodo reddituale con attualizzazione del reddito normale atteso per un periodo definito

$$W = \Sigma R_{a_{ni}}$$

Dove

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

- metodo reddituale con attualizzazione del reddito normale atteso per un periodo definito con somma del valore terminale

$$W = \Sigma R_{a_{ni}} + Z$$

Dove:

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

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

Questo metodo considera essenziale la capacità dell'azienda di generare reddito e determina il valore del suo capitale economico solo ed unicamente da tale capacità.

Il Metodo Finanziario

Il metodo che, più di ogni altro, è in grado di attribuire un valore a qualsiasi iniziativa indipendentemente dalle sue caratteristiche è quello finanziario.

E', infatti, indubbio che il valore effettivo di un'impresa (in qualsiasi settore essa operi) corrisponde sempre ai flussi di cassa che questa genererà in futuro per i suoi soci e lo strumento di misurazione è costituito dall'attualizzazione di tali flussi di cassa (con terminologia anglosassone il *Discounted Cash Flow* o DCF).

Se questo è innegabile, è altrettanto vero che l'affidabilità delle stime circa la misura ed il tempo in cui le risorse finanziarie si genereranno e si libereranno deve nella pratica fare i conti con la difficoltà di previsione dei flussi finanziari e, pertanto, laddove il grado di affidabilità delle previsioni finanziarie non sia adeguato, ne risulta opportuno l'utilizzo soltanto quale metodo di controllo.

Questo metodo lo si può rappresentare mediante la formula che segue:

$$W = \sum C_f (1+i)^t$$

Dove:

C_f = flussi di cassa al periodo t

i = tasso di attualizzazione che riflette il profilo di rischio dei flussi di cassa attesi

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

Il Metodo Misto Patrimoniale e Reddituale

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

I metodi misti patrimoniali e reddituali più diffusi nella pratica si fondano sulla stima autonoma dell'avviamento;

$$W = K + A$$

nell'alternativa della capitalizzazione limitata del profitto medio è rappresentabile dalla formula che segue:

$$W = K + (R - K i') a n^{-1} i$$

Dove:

K = è il patrimonio netto rettificato

R = è il reddito medio normale atteso

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

i' = è il c.d. tasso d'interesse normale rispetto al tipo di investimento considerato (solitamente da riferirsi alla normalità del settore più che dell'azienda)

$K i'$ = è il reddito normale prodotto da una azienda operante in quel settore, che abbia investito un capitale pari a K

i = è il tasso di attualizzazione del sovra-reddito

Tale metodologia riesce a considerare gli aspetti patrimoniali, oggettivi e certi, senza trascurare quelli reddituali, che a loro volta compongono concettualmente il capitale economico.

Proprio per questa loro caratteristica tali metodologie sono molto diffuse nella pratica.

Il Metodo dei Multipli

Nella valutazione delle realtà aziendali è anche frequente il ricorso ai moltiplicatori e cioè al rapporto tra la capitalizzazione borsistica di analoghe società concorrenti e parametri diversi, quali, a seconda dei casi, l'utile netto, l'ebit, l'ebitda, il fatturato, ecc.

La ragione del ricorso a tali metodi poggia su processi comparativi dell'azienda con i valori riconosciuti dal mercato per realtà affini. Il suo momento critico risiede nella elevata volatilità dei risultati che ne derivano, conseguenza dell'ampio *range* di oscillazione dei corsi di borsa, e tale volatilità mal si concilia con l'esigenza di stabilità propria della valutazione in oggetto.

4.5. Criteri di scelta del metodo di valutazione

Il momento rilevante nelle operazioni di valutative è costituito dalla scelta del criterio unico o dei criteri di valutazione che il professionista incaricato è tenuto ad applicare ai fini della stima dell'azienda.

La prassi operativa non impone l'utilizzo di un singolo criterio di valutazione e neppure l'obbligo di utilizzare tutti i criteri possibili facendo una media dei valori. Non esiste cioè una metodologia da ritenere aprioristicamente superiore dal punto di vista teorico ma, al contrario, la determinazione del criterio (o dei criteri) da applicare nel caso concreto compete esclusivamente all'esperto incaricato sulla base della propria esperienza professionale e discrezionalità tecnica.

La dottrina aziendalistica ha in alcuni casi tentato di trovare una possibile correlazione tra tipologia di operazione e metodologia valutativa da adottare, basandosi, per un lato, sull'esperienza maturata (relazioni di stima materialmente redatte) e dall'altro sui convincimenti teorici dei diversi autori.

In tutti i casi la conclusione è stata, però, la necessità di riconoscere l'impossibilità di una classificazione esaustiva ed universalmente valida ed il conseguente riconoscimento che l'esperto incaricato deve valutare di volta in volta le peculiarità del caso concreto, operando la scelta che in base all'esperienza professionale e discrezionalità tecnica ritiene più idonea nella particolare circostanza avente ad oggetto la stima del valore di un'azienda in funzionamento.

Dopo aver effettuato una rapida panoramica sui diversi metodi di valutazione d'azienda ed avendo illustrato le finalità dell'operazione, è ora possibile definire i criteri di scelta della metodologia di valutazione adottati.

Il metodo analitico patrimoniale è molto significativo nell'ipotesi di aziende con un'alta incidenza della componente patrimoniale.

Al contrario il metodo reddituale tiene essenzialmente conto solo della capacità dell'azienda di remunerare il capitale proprio (valore dell'azienda quale attualizzazione dei flussi di reddito attesi). La componente patrimoniale è comunque indirettamente considerata, andando ad influire sul valore degli ammortamenti economico-tecnici da considerare nel reddito atteso.

Il metodo finanziario valuta l'azienda sulla base della sua capacità prospettica di generare flussi di cassa, dunque, si fonda sulle risultanze del piano finanziario al fine di poter stimare le specifiche prospettive di crescita a medio termine dell'azienda.

Il metodo misto patrimoniale-reddituale contempera la necessità dell'azienda di generare un flusso di reddito adeguato alla remunerazione del capitale, con la considerazione del valore funzionale del complesso organizzato di beni che costituisce l'azienda stessa. In tali metodi l'incidenza della componente reddituale è generalmente accentuata, soprattutto in aziende che si occupano della commercializzazione di prodotti.

Poiché non è possibile identificare un metodo di stima migliore degli altri in senso assoluto, di norma è necessario valutare tutte le metodologie utilizzabili al fine di scegliere quella più adatta al caso specifico.

I valori di capitale economico, infatti, per la natura intrinseca delle stime, non sono mai determinabili in modo oggettivo; pertanto, generalmente si deve tendere ad una determinazione che risulti, quantomeno metodologicamente, ragionevole nell'impostazione e nell'esecuzione delle varie fasi che la compongono.

Come già ribadito, la scelta dell'approccio metodologico più appropriato va condotta in funzione sia della tipologia di azienda da valutare, che della finalità stessa della valutazione, ed è sempre condizionata dalle informazioni e dalle notizie a disposizione dello stimatore.

* * *

Nella scelta della metodologia da adottare per stimare la Pomezia S.a.r.l. in liquidazione occorre innanzitutto considerare i dati contabili ed extracontabili disponibili; in riferimento al caso in esame, sono stati acquisiti i bilanci appositamente riclassificati.

Considerando lo scopo del presente lavoro, ovvero la stima del valore intrinseco dell'azienda, le tradizionali metodologie basate sui flussi reddituali e/o finanziari non risultano adatte, stante lo stato di liquidazione in si trova la Società la cui quota oggetto della presente valutazione.

Inoltre, non si ritiene di poter attribuire particolare rilevanza alla capacità segnaletica di valutazioni basate su flussi reddituali o finanziari, posto che negli ultimi esercizi l'azienda ha registrato perdite a livello operativo, oltre che ad un costante peggioramento della situazione finanziaria.

Alla luce delle considerazioni effettuate nella presente relazione, del settore di operatività dell'azienda, e delle scarse informazioni in possesso dello scrivente, nonché della difficoltà riscontrata dell'azienda oggetto di valutazione a produrre utili o flussi di cassa positivi, **lo scrivente professionista incaricato ritiene che il metodo più appropriato per valutare l'azienda in questione sia il metodo patrimoniale semplice.**

Peraltro, le informazioni desunte dai dati a disposizione avvalorano la scelta effettuata, escludendo:

- i modelli di stima finanziari, poiché chiedono di stimare la capacità futura dell'azienda di generare flussi di cassa positivi;
- i modelli di stima reddituali, poiché chiedono di stimare la capacità futura dell'azienda di generare redditi positivi.

Lo scrivente rileva che l'azienda è in uno stato di liquidazione e pertanto non sono applicabili le suddette metodologie, mentre risulta idonea l'adozione del metodo patrimoniale semplice, per l'applicazione del quale dispone di tutte le informazioni necessarie.

Quindi, la metodologia che maggiormente si adatta alla presente valutazione è proprio quella patrimoniale complessa, **molto significativa nell'ipotesi di aziende con un'alta incidenza della componente patrimoniale e ragguardevoli valori immateriali** sia perché in grado di contemperare le due componenti patrimoniale e reddituale, sia in quanto, con i dati disponibili, consente agevolmente la ricostruzione della funzione in cui la stessa è espressa:

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

Dove:

W = valore del capitale economico

Pn = patrimonio netto contabile

Rt = rettifiche al patrimonio netto contabile

I = effetto fiscale delle rettifiche

4.6. La differenza tra prezzo e “valore economico”

Ai fini valutativi è importante sottolineare la differenza tra prezzo e valore economico.

Il prezzo scaturisce concettualmente dall'interazione di diversi fattori e forze operanti sia nel mercato (domanda, offerta, eventi futuri scontati nel presente, ecc.) che più in generale nell'ambiente in cui opera la società, tenendo presente anche le tendenze in atto a livello di settore peculiare al quale appartiene un'azienda.

La risultante di tutte queste interazioni porta alla definizione di una grandezza oggettiva che risulta espressa dal mercato.

Ben diverso è il concetto di valore economico d'azienda.

Lo stesso risulta tipicamente da una stima fatta a mezzo di previsioni di flussi di reddito, di apprezzamento di rischi e talora di quantità legate fra loro a mezzo di formule.

La stima scaturisce da un complesso ragionamento che si sviluppa e si articola a vari livelli di ponderazione: da quello economico-finanziario a quello tecnico-giuridico, nonché a seconda della tendenza attuale e futura degli scenari dell'ambiente in cui opera l'impresa.

Come tale, il valore economico di un'impresa assume più valenza di “giudizio professionale” che dato oggettivo avente riscontro sicuro.

In base a quanto precede risulta evidente come la grandezza “prezzo” può non coincidere affatto con la grandezza “valore economico” dell'azienda.

Al contrario, fra le due grandezze possono sussistere delle biforcazioni anche rilevanti legate da un lato al fatto che nella realtà economica esistono diverse configurazioni del “prezzo” (ad esempio prezzi per il controllo di una società, prezzi per piccole quote ininfluenti sul controllo, prezzi per quotazioni borsistiche ecc.) e dall'altro al fatto che esistono altrettante numerose configurazioni di “valore economico” (valore ai fini di una fusione, valore ai fini

di un conferimento aziendale, valore ai fini di una trasformazione dell'assetto giuridico societario, valore di cessione di partecipazioni azionarie ecc.).

In fase peritale l'esperto viene chiamato ad esprimere un "valore" fortemente condizionato dal tipo di operazione particolare in seno alla quale il "valore" trova espressione.

5. La stima del valore economico della Pomezia Società Agricola a r.l. in liquidazione

Dopo aver esplicitato nel precedente capitolo le metodologie sia principali che di controllo in base alle quali procedere alla stima, nel presente capitolo si procederà quindi ad illustrare l'effettiva valutazione dell'azienda, corredandola con schemi riassuntivi ed esplicitando nella maniera più chiara possibile i relativi calcoli, al fine di illustrare compiutamente il lavoro svolto, oltre a giustificare puntualmente come si è pervenuti alle relative valutazioni.

Per determinare il patrimonio netto rettificato dell'azienda lo scrivente ha analizzato la situazione patrimoniale ed economica alla data del 31/12/2019, e nonostante non abbia effettuato alcuna revisione sulle poste che lo compongono, ha apportato le rettifiche ritenute necessarie solo per la voce delle immobilizzazioni materiali.

Di seguito si riporta in forma tabellare la determinazione del patrimonio netto rettificato K.

ATTIVITA'	Valore contabile al 31.12.2019	Rettifiche	Valore di stima
	€	€	€
Terreno	1.097.000,00	(697.000,00)	400.000,00
TOTALE ATTIVITA'	1.097.000,00	(697.000,00)	400.000,00
PASSIVITA'	Valore contabile al 31.12.2019	Rettifiche	Valore di stima
	€	€	€
Fornitori	6.000,00	0	6.000,00
Debiti	14.322,00	0	14.322,00
TOTALE PASSIVITA'	20.322,00	0	20.322,00
Capitale Netto Rettificato (K)			379.678,00

Il valore del terreno pari ad euro 400.000,00 è stato determinato dal tecnico incaricato dal sottoscritto Arch. Mauro Middei con relazione di stima resa in data del 11/03/2020.

Il perito nella propria relazione afferma che: *“Il valore commerciale dei beni è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire alla proprietà oggetto della stima.*

Il terreno oggetto di stima è catastalmente così suddiviso:

- foglio 32 particella 845 per 4.063,00 mq. - Pascolo di classe 2; - foglio 33 particella 1057 per 10.000,00 mq. - Bosco Ceduo di classe 1; - foglio 33 particella 1318 per 13.737,00 mq. - Bosco Ceduo di classe 1. Pertanto, in base ai valori agricoli medi dell'ufficio del territorio di Roma relativi all'anno 2018 - Regione Agraria n.16 (Tabella n.1), si ha:

REGIONE AGRARIA N° 16				
PIANURA DI ANZIO E NETTUNO				
Comuni di ANZIO, NETTUNO, FORMELLA, ARDEA				
COLTURA	Valore Agricolo (€/Ha)	Sup. > 5Ha	Cultura più redditizia	Informazioni aggiuntive
BOSCO CEDUO	15000,00			
BOSCO DI ALTO FUSTO	17000,00			
BOSCO MISTO	13000,00			
CIANFETO				
FRUTIFERO	40000,00			
FRUTIFERO PRODUTTIVO	60000,00			
GRUO	48200,00			
GRUO IRRIGUO	60000,00			
PASCOLO	11000,00			
PASCOLO ASSOCIATO	11000,00			
PASCOLO CESPUGLIATO	11000,00			
PRATO	26000,00			
SEMINATIVO	34000,00			
SEMINATIVO ARBORATO	34000,00			
SEMINATIVO IRRIGUO	45700,00			
ULIVETO	20000,00			

Tabella n.1

La sentenza della Corte Costituzionale n.181/2011 ha messo fine all'equivalenza *vam*=valore venale del fondo, ribadendo che ai proprietari deve essere corrisposto il valore di mercato.

Dall'esperienza del sottoscritto, dall'analisi di mercato sui prezzi di vendita di terreni simili, e vicini, a quello in oggetto; valutando che tutte le particelle in oggetto sono confinanti e costituiscono un unico lotto; considerando l'accesso direttamente sulla strada, ne deriva che il valore parametrico da prendere in esame è quello relativo al solo bosco ceduo con parametro moltiplicativo, per rendere tale valore il più possibile coincidente al valore di mercato, pari a 10.

Pertanto, si ha che:

$VAM = 1,50 \text{ € / mq.}$ Parametro moltiplicativo: 10 Il Valore parametrico da prendere in considerazione nella presente stima è pari a: $1,50 \text{ € / mq.} \times 10 = 15,00 \text{ € / mq.}$

A seguito delle deduzioni sopra esposte si ha che il VALORE DI MERCATO del terreno in oggetto è pari a: $27.436,00 \text{ mq} \times 15,00 \text{ € / mq.} = \text{€ } 411.540,00$ arrotondati ad **€ 400.000,00** (diconsi in cifra tonda Euro Quattrocentomila/00cent).

Lo scrivente condivide sia le modalità che la determinazione finale attraverso la quale l'Arch. Mauro Middei ha determinato il valore di mercato del bene oggetto di stima.

6. Conclusioni

Sulla base del quesito posto, ossia la valutazione della partecipazione il professionista incaricato ha determinato, in base alla perizia allegata ed ai successivi calcoli effettuati, che il **valore della partecipazione detenuta dalla Pomezia S.a.r.l. in liquidazione** risulta essere pari ad € 379.678,00, valore che viene arrotondato ad **€ 380.000,00** in **Fall.to n. 52/2013** nella

Lanuvio, 25 marzo 2020.



Dott. Giordano Viglietti

A handwritten signature in black ink, appearing to read "G. Viglietti", written over the printed name.

ALLEGATI

All. 1 – Estratto sentenza fallimento n. 52/2013 della Pomezia S.r.l.

All. 2 – Nomine propedeutiche al programma di liquidazione

All. 3 – Visura camerale della Pomezia S.a.r.l. in liquidazione del 19.03.2020

All. 4 – Bilancio di esercizio al 31.12.2016

All. 5 – Bilancio di esercizio al 31.12.2017

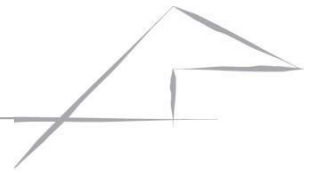
All. 6 – Bilancio di esercizio al 31.12.2018

All. 7 – Situazione patrimoniale ed economica al 31.12.2019

All. 8 – Estratto di ruolo del 13.02.2020

All. 9 – Risultanze catastali del 12.02.2020

All. 10 – Perizia di stima dell'Arch. Mauro Middei dell'11.03.2020

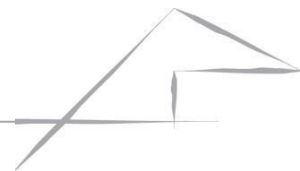


Perizia Tecnica

STIMA DEL VALORE DI MERCATO DI UN TERRENO (FALLIMENTO 52/13 – TRIB. DI VELLETRI)

Committenti: **VIGLIETTI GIORDANO**

Comune: **Pomezia (RM)**



INDICE

1. PREMESSA	2
2. INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE GENERALE DELLA PROPRIETA'	3
3. STIMA	5



Il sottoscritto **Arch. Mauro Middei** nato a Velletri (Rm) il 05.08.1974, con studio in Velletri (Rm) in via Camillo Meda n. 32 ed iscritto all'Albo degli Architetti P.P.C. di Roma e Provincia al n. 16213, e all'Albo dei C.T.U. del Tribunale di Velletri con il n. 1674, è stato incaricato dal **Dott. VIGLIETTI GIORDANO** in qualità di ESPERTO ESTIMATORE della partecipazione della --- OMISSIS --- detenuta dal Fallimento n.52/13 --- OMISSIS ---, di redigere la presente perizia per stimare il valore venale del terreno sito in Loc. CAMPO JEMINI s.n.c. a Pomezia (Rm) di proprietà della --- OMISSIS ---

Il sottoscritto, dopo aver a e dopo aver eseguito i dovuti accertamenti è in grado di affermare quanto segue.

1. PREMESSA

Lo scrivente ha eseguito le operazioni peritali consistenti in:

- 1) Acquisizione e valutazione della documentazione catastale;
- 2) Acquisizione e valutazione del certificato di destinazione urbanistica.

A seguito della valutazione sopra descritta, si prende atto della consistenza dell'intero compendio immobiliare che è composto da terreni individuati catastalmente nel Comune di Pomezia (Rm) al:

- foglio 32 particella 845 per 4.063,00 mq. catastali;
- foglio 33 particella 1057 per 10.000,00 mq. catastali; - foglio 33 particella 1318 per 13.737,00 mq. catastali;

Le particelle in oggetto ricadono all'interno del P.R.G. (Approvato con delibera di G.R. n. 4246 del 20.11.1974) per intero nella zona H-Agricola con le norme previste dall'art.55 della L.R. n.38/99 e ss.mm.ii. (L.R. n.8/2003).



2. INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE GENERALE DELLA PROPRIETA'

La proprietà, oggetto della presente perizia, è situata a sud rispetto al centro urbano di Pomezia (Rm), e precisamente in Località Campo Jemini, vicino a Torvaianica alta (Immagine n.1)

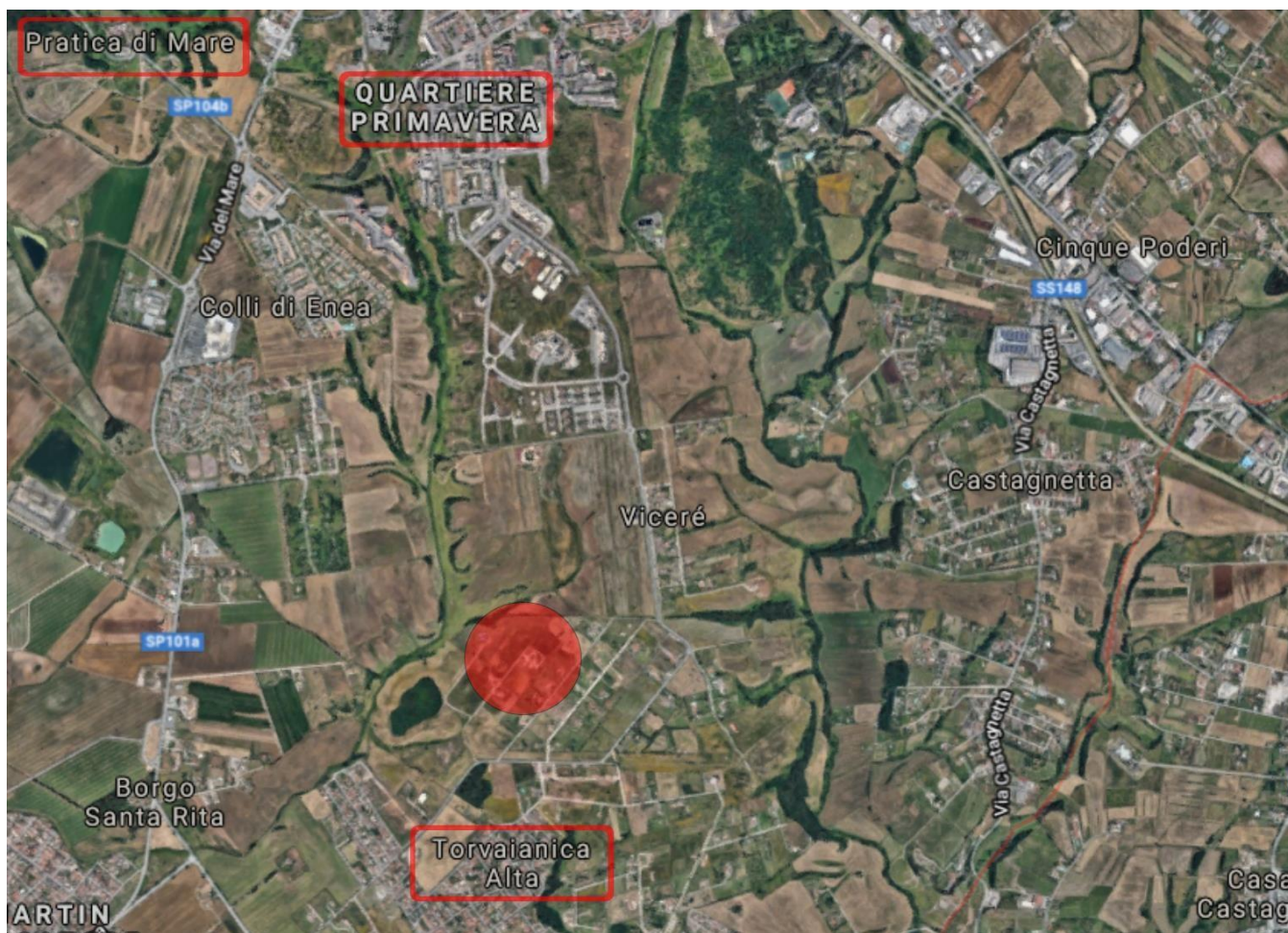


Immagine n. 1 _ Planimetria Generale con individuazione del lotto

Il terreno, senza alcun manufatto soprastante, ha una superficie catastale pari a 27.436,00 mq. (Immagine nn. 2 e 3) con una forma ad L, pressochè regolare.

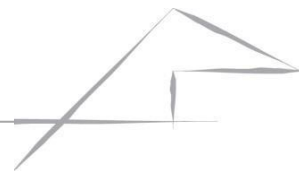


Immagine n. 2 _ Planimetria del Lotto di proprietà



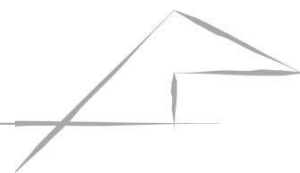
Immagine n. 2 _ Vista prospettica del Lotto di proprietà

3. STIMA

Il valore commerciale dei beni è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta.

Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire alla proprietà oggetto della stima.

Il terreno oggetto di stima è catastalmente così suddiviso:



- foglio 32 particella 845 per 4.063,00 mq. - Pascolo di classe 2;
- foglio 33 particella 1057 per 10.000,00 mq. – Bosco Ceduo di classe 1;
- foglio 33 particella 1318 per 13.737,00 mq. – Bosco Ceduo di classe 1.

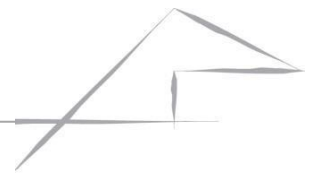
Pertanto, in base ai valori agricoli medi dell'ufficio del territorio di Roma relativi all'anno 2018 - Regione Agraria n.16 (Tabella n.1), si ha:

REGIONE AGRARIA N°: 16				
PIANURA DI ANZIO E NETTUNO				
Comuni di: ANZIO, NETTUNO, POMEZIA, ARDEA				
COLTURA	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive
BOSCO CEDUO	15000,00			
BOSCO D'ALTO FUSTO	17000,00			
BOSCO MISTO	15000,00			
CANNETO				
FRUTTETO	40900,00			
INCOLTO PRODUTTIVO	6000,00			
ORTO	48200,00			
ORTO IRRIGUO	60600,00			
PASCOLO	11000,00			
PASCOLO ARBORATO	11000,00			
PASCOLO CESPUGLIATO	11000,00			
PRATO	26600,00			
SEMINATIVO	34900,00			
SEMINATIVO ARBORATO	34900,00			
SEMINATIVO IRRIGUO	45700,00			
ULIVETO	29000,00			

Tabella n.1

La sentenza della Corte Costituzionale n.181/2011 ha messo fine all'equivalenza vam=valore venale del fondo, ribadendo che ai proprietari deve essere corrisposto il **valore di mercato**.

Dall'esperienza del sottoscritto, dall'analisi di mercato sui prezzi di vendita di terreni simili, e vicini, a quello in oggetto; valutando che tutte le particelle in oggetto sono confinanti e costituiscono un unico lotto; considerando l'accesso direttamente sulla strada, ne deriva che il valore parametrico da



prendere in esame è quello relativo al solo bosco ceduo con parametro moltiplicativo, per rendere tale valore il più possibile coincidente al valore di mercato, pari a 10.

Pertanto si ha che:

VAM = 1,50 € / mq.

Parametro moltiplicativo: 10

Il Valore parametrico da prendere in considerazione nella presente stima è pari a:

1,50 € / mq. x 10 = 15,00 € / mq.

A seguito delle deduzioni sopra esposte si ha che il **VALORE DI MERCATO** del terreno in oggetto è pari a:

27.436,00 mq x 15,00 € / mq. = € 411.540,00 arrotondati ad **€ 400.000,00** (diconsi in cifra tonda Euro **Quattrocentomila/00cent**)

Tanto dovevasi per l'incarico ricevuto.

Velletri, lì 11.03.2020

IL TECNICO
ARCH. MAURO MIDDEI