



DETERMINA

N. 70 /21 DEL 30.03.2021

OGGETTO: Conferimento incarico per la predisposizione di perizia di stima ai fini della rivalutazione dei beni di proprietà di ASM.

IL LIQUIDATORE

di ASM, avv. Antonino Fiumefreddo

PREMESSO

Che con il D.L. 104/2020 e la successiva Legge di bilancio 2021, l. 178 del 30.12.2020, confermando la ratio dei decreti e delle leggi precedenti, ampliando pure le categorie di beni rivalutabili, ripropongono la possibilità di riallineare e rivalutare i beni di impresa, che rappresenta uno strumento efficace di pianificazione fiscale.

Che per fruire di tale strumento, ASM deve procedere tempestivamente a una oggettiva ricognizione del valore dei beni immobili e al conseguente adeguamento dei valori in bilancio in modo da consentire una adeguata presentazione sul mercato anche in vista della fuoriuscita dallo stato di liquidazione.

Che il consulente contabile dott. Gaetano Romano ha raccomandato di conferire a un professionista l'incarico di predisporre una perizia di stima ai fini della rivalutazione dei beni di proprietà dell'Azienda.

Che a tale scopo è stato richiesto apposito preventivo all'ingegnere Antonino Gullotta, che già nel 2009 ha ricevuto il medesimo incarico.

Che con nota assunta al n. 1297 prot. ASM del 22.03.2021, l'ingegnere Antonino Gullotta ha presentato un preventivo per l'importo di € 3.120,00, compresa cassa nazionale previdenza.

Che si intende quindi conferire l'incarico in oggetto all'ingegnere Antonino Gullotta.

visto lo Statuto di ASM;

Tutto ciò premesso Determina di

- 1) Conferire all'ingegnere Antonino Gullotta l'incarico di predisporre una perizia di stima ai fini della rivalutazione dei beni di proprietà dell'Azienda, per l'importo di € 3.120,00, compresa cassa nazionale previdenza.
- 2) Trasmettere la presente determina all'ingegnere Antonio Gullotta.
- 3) Trasmettere la presente determinazione agli uffici amministrativi per gli adempimenti consequenziali.
- 4) Trasmettere la presente determina alla Giunta Municipale.

Il Responsabile amministrativo

Dott. I. Maurizio Puglisi



Il Liquidatore
Avv. Antonino Fiumefreddo

Oggetto: Re: Protocollo 1212 - Incarico rivalutazione beni di proprietà ASM

Mittente: "Ing. Antonino Gullotta" <gullottaing@yahoo.it>

Data: 20/03/2021, 22:42

A: AC ASM Taormina <annacatalano@taorminaservizipubblici.it>

Vi invio quanto richiesto nei 2 file PDF allegati, specificando anche il metodo di stima previsto, da cui si comprendono facilmente i dati necessari.

Vi prego, non appena potremo procedere, di restituirmi il preventivo firmato per accettazione, come per legge.

Distinti saluti.

Taormina, 20-03-2021

ing. Antonino Gullotta



Il 17/03/2021 13:45, AC ASM Taormina ha scritto:

Gent.mo Ing. Gullotta

Ritenuto di affidare alla S.V. l'incarico relativo alla rivalutazione dei beni di proprietà di ASM (impianto funiviario e parcheggio coperto Mazzarino), con la presente si chiede l'invio di un prospetto di parcella per il predetto incarico e, contestualmente, di fornire i dati e/o documenti necessari all'aspletamento dell'incarico in oggetto.

Cordiali saluti.

L'Ufficio Amministrazione di ASM Taormina

--
Studio tecnico ing. Antonino Gullotta
Ingegneria civile - P.iva 02596300836
Iscriz. n.2187 ordine ingegneri di Messina dal 1998
Via Cluverio n.18-98039-Taormina (ME)
Via Ghibellina n.167-98123-Messina (ME)
cel. 334-3377692
e-mail: gullottaing@yahoo.it
PEC: a.gullotta@pec.it
Sito web www.reteimprese.it/studiogullotta

Progettazione edile architettonica - Pratiche edilizie
Calcolo strutture - Consolidamenti - Adeguamenti sismici
Geotecnica Collaudi - Indagini strutturali e prove materiali strutturali
Impianti tecnologici idrici-gas-elettrici - Antincendio
Certificazione energetica immobili - Termografia
Sanatoria edilizia - Certificati di idoneità statica e sismica
Consulenza civile - Successioni e vulture catastali - Stime - Perizie danni
Pratiche di catasto terreni e fabbricati - Rilevazioni con topografia ottica/GPS
Opere pubbliche - Contabilità lavori - Direzione lavori

Le informazioni contenute nella presente pagina e nei relativi allegati possono essere riservate e sono destinate esclusivamente al suindicato destinatario. La diffusione e/o la copiatura del presente documento, dei suoi allegati o di sue porzioni da parte di qualsiasi soggetto diverso dal destinatario è proibita, sia ai sensi dell'art. 616 c.p., che ai sensi del

D. Lgs n. 196/2003 e successive modifiche.
Se avete ricevuto questo messaggio per errore, vi
preghiamo di distruggerlo e di informarci immediatamente inviando un'email
a: gullottaing@yahoo.it

--
Questa e-mail è stata controllata per individuare virus con Avast antivirus.
<https://www.avast.com/antivirus>

—Allegati:

Preventivo del 20-03-2021.pdf

14,2 kB

email asm.pdf

20,4 kB

Dott. Ing. Antonino Gullotta - Studio tecnico di ingegneria civile – iscr. Ordine ME 2187/1998

Progettazione architettonica – Elaborazioni CAD/Rendering/GIS

Opere pubbliche (strade, ponti, acquedotti, fognature, parcheggi, consolidamenti, opere di sostegno)

Calcoli strutture portanti di edifici - Opere geotecniche - Adeguamenti sismici

Collaudi statici – Certificati di idoneità statica e sismica per sanatorie

Consulenza tecnica per contenzioso civile e fiscalità immobiliare – Pratiche di sanatoria edilizia

Progettazione impianti tecnologici – Prevenzione incendi - Redazione tabelle millesimali

Pratiche catastali: frazionamenti, denunce nuove costruzioni, variazioni

Successioni ereditarie e volture catastali - Certificazione energetica APE/AQE/Legge 10/1991

Rilievi topografici con strumentazione propria ottica e/o G.P.S. – Reti geodetiche di riferimento

Sicurezza sul lavoro nei cantieri edili (POS, PSC) ed in azienda (DVR, mansioni RSPP)

Via P. Cluverio, 18 - fraz. Mazzeo - 98039 - Taormina (ME)

cell. 334-3377692 E-Mail: gullottaing@yahoo.it

Web <http://reteimprese.it/studiogullotta>

P. IVA 02596300836 – C.F. G1LNNN71S02L042C

Coordinate IBAN: IT10 L076 0116 5000 0008 1081 606 int. ad Antonino Gullotta

Spett. A.S.M. Taormina

Come richiesto per E-mail, Vi invio in allegato il preventivo per le prestazioni richieste, da restituirmi firmato per accettazione, come previsto dalla legge.

I costi comprendono i sopralluoghi, l'esame della documentazione che verrà fornita, le stampe (n. 1 originale perizia di stima e copia informatica PDF), le marche da bollo occorrenti, e tutto quanto sarà necessario per l'espletamento dell'incarico.

Avendo optato il sottoscritto per il cd. regime fiscale forfettario, non sarà dovuta l'IVA sulle prestazioni, né dovrà essere operata la ritenuta d'acconto.

GENERALITA' SUL METODO DI STIMA

Per quanto riguarda la **stima** del valore dei beni immobili, come già fatto in passato,

si dovrà necessariamente applicare il metodo per capitalizzazione del reddito netto su un certo numero n di anni futuri, stante la particolare natura dei beni.

La **formula** per la stima di questo metodo (valori annui costanti, posticipati e limitati), noto nella disciplina dell'estimo civile, per ricavare il cosiddetto **valore normale V**, è la seguente:

$$V = R_n * (q^n - 1) / (r * q^n)$$

R_n = reddito annuo netto MEDIO (si ottiene sottraendo le spese dai ricavi; si fa la media su 2-3 anni precedenti (è il reddito in una situazione ordinaria in cui non vi sono spese di manutenzione straordinaria convenzionalmente superiori al 30% di R_n),

r = tasso di sconto dei valori futuri all'attualità (valore percentuale : 100) che sarà fissato dal sottoscritto in base a tutti gli elementi forniti, tenuto conto che si dovrà procedere per confronto indiretto, ossia ricercando i saggi di interesse ritraibili da altri investimenti che abbiano una certa analogia per sicurezza e durata d'impiego con gli immobili oggetto di valutazione.

$$q = 1+r$$

n = anni di stima della capitalizzazione o di ammortamento (numero di anni in cui si ritiene che il bene continuerà a dare reddito, senza grandi spese straordinarie, dopo di che, per il logorio fisico o l'obsolescenza tecnica ed economica, l'impresa dovrà eseguire investimenti atti a ricostituire il bene stesso o a sostituirlo con altri più efficienti e al passo con i tempi.

Faccio un esempio con dei numeri, così i simboli matematici risultano più chiari:

$$R_n = 500.000 \text{ €} \quad n=10 \text{ anni} \quad r=4\%=0,04 \quad q=1+r=1,04$$
$$V=500.000 * (1,04^{10}-1) / (0,04 * 1,04^{10}) = 500.000 * 0,480 / 0,059 = 4.067.796 \text{ €}$$

Questo metodo di stima presuppone che, **alla fine del numero di anni, il valore si azzeri**, e dovranno sostenersi notevoli spese per dare “nuova vita” all'infrastruttura, per cui a quel momento questa previsione di valore con questo metodo andrà rivista.

Invece se vi fosse un eventuale valore residuo, che si ricaverebbe dalla vendita, andrebbe altrimenti scomputato.

Questa formula fa parte di un **procedimento codificato dell'estimo civile ormai già da decenni**, per poterla usare mi servono le informazioni che scrivo nel seguito, per questo l'ho riportata.

ELEMENTI NECESSARI ALLA STIMA:

1) VALUTAZIONE DEL REDDITO ANNUO MEDIO

Per valutare il reddito medio R_n , distinguendo per i 2 beni oggetto di stima, non potendo il sottoscritto fare valutazioni senza dati di supporto, occorrono perciò i seguenti dati:

- **TOTALE ricavi R e spese S per parcheggio Mazzarò piazzale funivia negli anni 2020, 2019, 2018, 2017** anche in base ai dati contabili a voi disponibili, volendo fare una media su 3 anni ordinari, e dato che il 2020 è stato un anno certamente meno favorevole causa emergenza Covid;

- similmente **TOTALE ricavi R e spese S per impianto funiviario negli anni 2020, 2019, 2018, 2017** in base ai dati contabili a voi disponibili;

- inoltre, **solo se facilmente reperibili**, a supporto tecnico e di riscontro di massima dei suddetti dati, non essendo improbabile che la perizia di stima venga esaminata da organi di controllo, quindi utili al convincimento della correttezza dei ricavi, sarebbero certamente utili :

- **numero** anche approssimativo di **biglietti** di transito annui in **funivia** e prezzo medio del biglietto praticato, anche solo per qualcuna delle predette annualità.

- **numero** anche approssimativo di **biglietti** di parcheggio emessi per il **parcheggio Mazzarò** e prezzo medio del biglietto praticato, anche solo per qualcuna delle predette annualità.

- **planimetrie dei fabbricati in stima, se non reperibili si chiede di autorizzare il sottoscritto, solo riguardo le norme sulla privacy, ad eseguire una ricerca in Catasto.**

Si prega di comunicare i dati con ufficialità, almeno per i dati di ricavi e spese.

2) VALUTAZIONE DEGLI ANNI FUTURI DI AMMORTAMENTO (TASSO DI CAPITALIZZAZIONE)

Per poter stimare il periodo di ammortamento del valore attuale dei beni, occorrerebbe sapere, **in maniera qualitativa più che quantitativa, se sono stati fatti negli ultimi 5 anni grandi interventi di manutenzione straordinaria e messa a norma sia sulla funivia nel suo insieme, che sul parcheggio Mazzarò, e per questi interventi, cosa hanno riguardato**, in modo da poter giustificare tecnicamente se gli impianti, senza notevoli spese, per quanti anni potranno continuare a funzionare in maniera ordinaria, ossia senza dover mettere in conto ingenti costi di manutenzione che inciderebbero notevolmente sulla stima.

3) AGGIUNTE E DETRAZIONI AL VALORE DI STIMA NORMALE

Se sono già noti con ragionevole certezza dei costi notevoli che potrebbero dover essere sostenuti a breve dall'azienda per revisioni periodiche (riguardo la funivia, vorrei sapere quando sono previste le scadenze di revisione) per manutenzione indifferibile o per obbligo di legge (esempio eventuale rinnovo certificato prevenzione incendi per il parcheggio) riguardante gli immobili in stima.

Questi costi dovrebbero inserirsi nella stima, correggendo il valore normale V determinato come indicato in precedenza. Se si conoscono le necessità ma non i relativi costi, il sottoscritto si farà carico per quanto possibile, a seguito delle indicazioni qualitative fornite, di valutare le eventuali correzioni di stima.

E' appena il caso di ricordarVi che il sottoscritto è vincolato per legge, ed in tal senso con massima garanzia, al segreto professionale su tutti i dati tecnici ed economici riguardanti l'azienda, che gli verranno comunicati, e di cui verrà a conoscenza, al fine dell'espletamento dell'incarico. Rimanendo a Vostra completa disposizione per la presente, si porgono distinti saluti.

TAORMINA 20-03-2021

dott. ing. Antonino GULLOTTA

ING. ANTONINO GULLOTTA

Via Cluverio n. 18 - 98039 - fraz. Mazzeo - Taormina (ME)



Partita IVA 02596300836 - Codice Fiscale GLLNNN71S02L042C

Tel. 3343377692

iscr. N. 2187 dal 26-2-1998 Ordine Ingegneri di Messina

Assicurazione R.C. professionale n° A121C484782-LB con Lloyd's Insurance Company S.A.

gullottaing@yahoo.it - <http://reteimprese.it/studiogullotta>**OGGETTO:**

Stima, al fine rivalutazione beni aziendali, di immobili di proprietà azienda: 1) Impianto di collegamento funiviario Taormina centro-fraz. Mazzarò; 2) parcheggio coperto in fraz. Mazzarò

PREVENTIVO del 20/03/2021

Spett.**A.S.M. TAORMINA**

Via M.N. Garipoli

98039 - Taormina (ME)

DESCRIZIONE DELLE PRESTAZIONI E DELLE SPESE	SPESE	ONORARI
ONORARIO PROFESSIONALE		3,000.00

RIEPILOGO IVA	IMPONIBILE	IVA
I.V.A. Forfettario - esente	3,120.00	

CONTRIBUTO INPS		
CASSA NAZ. PREV. 4.00% su € 3,000.00		120.00
IMPONIBILE I.V.A.		
I.V.A. Forfettario		

--	--

ESENTI I.V.A.	
TOTALE DOCUMENTO	3,120.00
RITENUTA D'ACCONTO	
TOTALE VS. DARE	3,120.00