

**RELAZIONE DI STIMA
AL 31/12/2022**

Perizia di stima del valore del capitale economico della Società
MULTISS S.P.A

Sommario

Premessa	3
Finalità e oggetto dell'incarico	4
Documentazione esaminata.....	4
La Società.....	5
Attività svolta	6
Metodologia di valutazione	7
Metodo Patrimoniale.....	8
Metodi Redditali	8
Metodo Misto Patrimoniale – Reddituale	11
Procedure operative di valutazione	12
Analisi della situazione patrimoniale e d economica nel triennio 2020-2022.....	12
Valutazione con il metodo patrimoniale	20
Valutazione con i metodi redditali.....	23
Determinazione del reddito medio atteso	23
Determinazione del costo del capitale (Ke).....	24
Metodo della rendita a durata definita	24
Metodo della rendita perpetua	24
Valutazione con il metodo misto patrimoniale-reddituale	24
Conclusioni	25



Premessa

La sottoscritta Dott.ssa Doloretta Carboni Piccinu nata a Ortueri (NU) il 22/04/1961, iscritta all'Albo di Dottori Commercialisti ed Esperti contabili di Sassari al n. 114 A domiciliato in Sassari alla via Armando Diaz n° 11 (d'ora in poi "Perito") ha ricevuto incarico, in qualità di esperto professionale, dalla Società **MULTISS SPA** con sede legale in Sassari Piazza d'Italia n° 31 , P.Iva 01770650909 e C.F. 01770650909, nella persona del Direttore Generale, nonché Procuratore Generale con nomina del 21/12/2012) Dott. Antonio Spano, nato a Sassari il 17/01/1970, C.F. SPN NRN 70°17 I452U a provvedere alla relazione di stima del capitale economico della Società medesima.

La presente relazione rappresenta il risultato dell'assolvimento di detto incarico da parte del sottoscritto perito, in piena e assoluta indipendenza rispetto a qualsivoglia soggetto direttamente o indirettamente interessato alla (o coinvolto nella) valutazione della suddetta Società.

Il Sottoscritto perito, inoltre, dichiara di non avere alcun interesse nella stima che è stato chiamato ad eseguire, né di occupare posizioni di conflitto che possano mettere in dubbio il suo grado di indipendenza e di obiettività in relazione alla stima stessa.



Finalità e oggetto dell'incarico

La finalità del presente incarico è stimare il valore economico del patrimonio della società Multiss spa alla data del 31/12/2022. La valutazione si rende necessaria al fine di adeguare il progetto di fusione per incorporazione che la società Multiss spa aveva già deliberato sulla base dei valori contabili alla data del 31/12/2021.

Il Progetto di fusione per incorporazione prevede che la società oggetto della presente valutazione, incorporerà la società Multiservizi Porto Torres srl , società in house del Comune di Porto Torres.

Documentazione esaminata

Informazioni contabili e societarie

Visura camerale aggiornata

Individuazione della società oggetto di valutazione con gli elementi essenziali riguardanti la compagine sociale, l'attività svolta, ecc., nonché cenni storici della stessa

Descrizione della situazione produttiva e organizzativa della società

Banche a mezzo conciliazione con gli e/c

Fornitori e clienti con cui vi sono rapporti documentati, con controlli a campione sui dieci maggiori fornitori ed i dieci maggiori clienti.

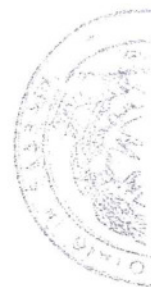
Fascicoli di bilancio, regolarmente approvati, degli esercizi 2020-2021-2022

Estratto dei libri dei beni ammortizzabili al 31/12/2022

Sintesi delle principali condizioni di finanziamento (mutui) erogati dagli istituti bancari e dei contratti di leasing relativi ai beni mobili e immobili;

Elenco dei clienti e dei fornitori, e relativi saldi al 31/12/2022

Perizia di stima immobiliare della Società redatta da libero professionista incaricato.



La Società

La società Multiss spa è stata costituita il 05/06/1997 ed è iscritta presso il registro imprese di Sassari al numero 01770650909 e numero REA SS-123870. La società nasce per volontà della Provincia di Sassari e dell'Insar spa con lo scopo di garantire maggiore efficienza nei servizi di manutenzione degli edifici scolastici e delle strade di competenza della Provincia di Sassari. Nell'anno 2003 la Provincia diventa socio unico e la Multiss spa si qualifica come società in house Providing della Provincia.

La società è amministrata da un Consiglio di amministrazione composto di tre consiglieri, che restano in carica per un triennio, e rappresentata dal Presidente Avv.ta Sabine Chiarella nominata dall'assemblea in data 10/06/2022. Al Consiglio di amministrazione son riservati poteri di ordinaria e straordinaria amministrazione.

La società ha iscritto presso il registro delle imprese i seguenti institori: Fois Salvatore : Preposto alla gestione tecnica ai sensi del D.M 37/2008 con nomina , fino a revoca, del 06.01.2019, Responsabile tecnico per l'esercizio delle attività di cui alla Lettera A-B-D-F-G ; Cascione Roberto Preposto alla gestione tecnica ai sensi del D.M. 37/2008 con data di nomina 28/06/2019 – Responsabile tecnico per l'esercizio delle attività di cui alla Lettera C-E; Franco Barbara Responsabile acquisti appalti dal 28/06/2019; Spanu Claudia Responsabile risorse umane dal 28/06/2019; Fresi Marco Direttore tecnico dell'area tecnica dal 28/06/2019; Carboni Silvia Direttore tecnico dell'area tecnica.

La sede legale della società è Sassari alla Piazza d'Italia n° 31. La società ha inoltre tre unità locali:

- Sassari regione Predda Niedda Nord strada 28;
- Olbia Via Amba Alagi n° 3/5; T
- Tempio Pausania alla Via Marsala angolo Via Quarto snc.

Il Capitale sociale interamente versato è di euro 154.800,00, detenuto interamente dalla Provincia di Sassari e composto da numero 30.000 azioni dal valore nominale di euro 5,16 ciascuna.

Il controllo societario è affidato ad un Collegio Sindacale composto da tre membri il cui Presidente è il Dr Serio Francesco renato e mentre la revisione legale è affidata ad un Revisore nella persona del dr. Spirito Giovanni Carlo. Sia il Collegio che il revisore dei conti sono stati nominati dall'assemblea in data 05.05.2023 e restano in carica per tre esercizi.

La società opera in regime fiscale naturale di contabilità ordinaria.

La società ai sensi del decreto 22.01.2008 n° 37 recante norme per la sicurezza degli impianti, è abilitata all'installazione, alla trasformazione, all'ampliamento e alla manutenzione degli impianti di cui all'art. 1 del decreto n. 37/2008 alla Lettera A) (Data di accertamento del 04/06/1998) – Lettera B) (Data di accertamento del 22/09/2003) – Lettera C) (Data di accertamento del 04/06/1998) -Lettera D) (Data di accertamento del 04/06/1998)) – Lettera E) (Data di accertamento del 22/09/2003) – Lettera F) (Data di accertamento del 22/09/2003) - Lettera G) (Data di accertamento del 22/09/2003).

In merito poi all'esistenza dei requisiti con Codice Impresa di pulizia D.M 247/1997, Lettera a-b-c-d-e, sono tutti stati accertati con denuncia dell'11/06/2003.

La società è certificata:

- ISO 14001-2015 per l'erogazione del servizio di manutenzione e gestione impianti termici con generatori a combustione per la climatizzazione invernale ai fini del riscaldamento civile.
- UNI EN ISO 9001:2015 – Codice IAF 28 – Esercizio e manutenzione impianti termici;
- Asseverazione di conformità dei rapporti di lavoro con Certificato n° 2020-14;
- ISO 45001:2018 Certificato di conformità per il sistema di gestione della salute e sicurezza sul lavoro n° AQS/S/95442022;
- ISO 37001:2016 per la gestione dei servizi di carattere strumentale di competenza istituzionale dell'Ente pubblico socio. Certificato n° ABMS009/21

E' iscritta al registro telematico del Ministero dell'Ambiente e della Tutela del territorio o del mare per con scadenza 19/07/2023 : Installazione , Riparazione, manutenzione o assistenza , smantellamento di apparecchiature fisse di refrigerazione e condizionamento d'area e pompe di calore fisse con dimensione massima del carico senza limiti in Kg.

Attività svolta

La società ha come attività prevalente lo svolgimento dei servizi integrati di gestione agli edifici, interventi di manutenzione ordinaria, approvvigionamento di energia, smaltimento rifiuti, portineria e sorveglianza, assistenza utenti, servizi di pulizia e disinfezione. La classificazione ATECORI 2007-2022 – Codice 81.1.

Inoltre, svolge attività di servizi relativi a:

Manutenzione delle aree esterne agli edifici e delle aree verdi e manutenzione ordinaria di natura edile, idrosanitaria, elettrica degli uffici provinciali e degli edifici scolastici provinciali; Servizio di disinfestazione e di piccola bonifica delle aree pubbliche di competenza dell'amministrazione provinciale di Sassari;

Conduzione, manutenzione ordinaria e straordinaria degli impianti termici di competenza dell'amministrazione provinciale di Sassari;

Manutenzione ordinaria di strade provinciali e della relativa segnaletica stradale; Fornitura di servizi informatici a favore dell'amministrazione provinciale di Sassari; Servizio di pulizia degli uffici dell'amministrazione provinciale di Sassari;

Manutenzione ordinaria e pulizia degli alvei fluviali di competenza della Provincia di Sassari;

Assistenza tecnica professionale per la gestione di progetti comunitari di competenza della Provincia di Sassari.

Metodologia di valutazione

La determinazione del valore del capitale economico dell'azienda MULTISS SPA è stata condotta impiegando diverse metodologie, rappresentative delle più avanzate tecniche di analisi patrimoniale ed economica. Nello specifico, si sono adottati i seguenti modelli: Metodo Patrimoniale Semplice, Metodi Redditali (Metodo della Rendita a Durata Definita, Metodo della Rendita Perpetua), Metodo Misto Patrimoniale-Reddittuale della Stima dell'Avviamento.

I risultati delle varie metodologie saranno in generale diversi perché, pur basandosi sulle stesse assunzioni e dati economico-finanziari, differiscono, spesso radicalmente, in quanto alle metodologie di calcolo e all'interpretazione di determinate grandezze quali reddito e capitale investito.

L'applicazione di tecniche diversificate consente peraltro di mettere in luce aspetti diversi del potenziale dell'azienda e di offrire diverse prospettive di analisi in merito alla quantificazione del valore della stessa.

L'analisi è stata condotta sulla base dei soli dati consuntivi del periodo 2020-2022.

Metodo Patrimoniale

Il modello di valutazione patrimoniale presuppone che il valore del capitale economico di un'azienda sia pari al Patrimonio Netto della stessa, opportunamente rettificato rispetto al valore di bilancio.

Tale ipotesi omette di considerare che il valore è di norma influenzato più dalla capacità dell'azienda di produrre redditi che dal livello del suo patrimonio, ma produce comunque informazioni di notevole rilevanza ai fini della valutazione. Il patrimonio, infatti, oltre ad avere un valore di per sé quantificabile, non è certamente legato dalla redditività di un'impresa ma, al contrario, dovrebbe essere in grado di avere un impatto diretto sulla stessa capacità reddituale.

I valori ottenuti da tale criterio di stima hanno inoltre, il vantaggio della sicurezza e dell'affidabilità, in quanto non derivanti da previsioni soggettive ma da dati certi ed oggettivi.

La sottoscritta, ai fini della redazione della presente perizia, ha avuto accesso a tutti i dati aziendali economici, finanziari e contabili con conseguente rielaborazione degli stessi.

Il metodo patrimoniale semplice, adottato nella presente valutazione, comporta, in primis, la quantificazione del capitale netto contabile, desumibile dall'ultimo bilancio. Successivamente si procede a:

- una scrupolosa analisi delle voci di bilancio per verificarne l'effettiva entità (per esempio la verifica di una corretta contabilizzazione dei crediti e dei debiti, con conseguente copertura di eventuali rischi associati con validi accantonamenti ecc.);
- verificare se gli elementi attivi non monetari abbiano valori che ne esprimano la realtà (mantenimento del valore delle partecipazioni, valutazione del magazzino, ecc.);
- valutazione di eventuali rettifiche da apportare al valore patrimoniale sulla base di perizie redatte da periti professionisti del settore immobiliare.

Eventuali rettifiche che si rendessero necessarie possono creare una serie di plusvalenze o minusvalenze che, dopo essere state opportunamente ridotte per tenere conto dei carichi fiscali cui sono potenzialmente soggette consentono di quantificare un valore rettificato del patrimonio netto K' che esprimerà il valore dell'azienda.

Metodi Redditali

Tali modelli di valutazione stimano il valore di un'azienda su basi puramente reddituali, ovvero presuppongono che il valore venga determinato unicamente sulla base dei redditi che la stessa è in grado di generare. In tal senso si ha:

$$W = f(R)$$

il valore W dell'azienda è funzione del reddito R , da intendersi come il reddito previsionale medio prodotto annualmente dall'impresa in un certo orizzonte temporale.

La valutazione presuppone quindi la quantificazione della capacità reddituale prospettica (espressa da R) e la definizione di un modello di calcolo che consenta di esprimere il valore dell'azienda in funzione di tale capacità attesa. Riguardo al modello di calcolo, si utilizza un comune modello di attualizzazione dei flussi di reddito previsionali, il cui parametro fondamentale è il tasso di attualizzazione al quale tali flussi vengono scontati.

La stima del reddito prospettico, a seconda delle esigenze e delle specifiche caratteristiche dell'azienda esaminata, può essere stimato a partire dai soli dati consuntivi oppure, in alternativa, su basi puramente previsionali. Per quanto concerne il margine economico che meglio esprime la capacità reddituale dell'azienda ai fini della valutazione, questo dipende dalle caratteristiche dell'azienda e può essere costituito alternativamente dall'Ebitda, dall'Ebit o dall'utile netto.

Il tasso di attualizzazione al quale i redditi vanno scontati è il costo del capitale proprio, che esprime il rendimento minimo che gli investitori si attendono come remunerazione del capitale proprio investito nell'azienda.

Per la stima del costo dell'Equity K_e si utilizza il modello del CAPM (*Capital Asset Pricing Model*), ovvero si ha:

$$K_e = r_f + \beta (r_m - r_f)$$

Quantificato il reddito prospettico R e il costo del capitale proprio K_e , il valore dell'azienda può essere stimato operativamente con diverse metodologie:

- *metodo della rendita di durata definita*
- *metodo della rendita perpetua*
- *metodo reddituale complesso*

Le varie metodologie si fondano sulla comune assunzione che il valore dell'azienda sia pari al valore attuale dei redditi che questa è in grado di generare nel corso del tempo e che il valore attuale vada calcolato scontando i flussi reddituali al costo del capitale proprio K_e .

Con il **metodo della rendita a durata definita** si suppone che l'azienda sia in grado di generare un reddito annuo costante pari a R per un arco temporale limitato di n anni. Come enunciato, il valore dell'azienda sarà dato dalla somma dei redditi prodotti nel tempo attualizzati al costo del capitale proprio K_e . In tal caso la formula di attualizzazione si semplifica come segue:

$$W = R a_{n|K_e} = R \frac{1 - (1 + K_e)^{-n}}{K_e}$$

Al variare del numero di anni in cui si ipotizza che l'azienda sia in grado di generare redditi, cambierà chiaramente la valutazione.

Il **metodo della rendita perpetua** presuppone invece che l'attività sia capace di produrre annualmente redditi pari a R e che sia in grado di mantenere tale capacità reddituale per un arco di tempo indefinito. In tal caso il valore dell'azienda sarà dato da:

$$W = \frac{R}{K_e}$$

Una terza opzione è data dal **metodo reddituale complesso**, che parte non già dalla stima di un reddito medio R ma dalla quantificazione puntuale dei flussi di reddito R_t per ciascun periodo previsionale in un arco temporale di n anni. In base a tale ipotesi, il valore dell'azienda, al solito pari al valore attuale dei redditi scontati al costo del capitale proprio K_e sarà dato dalla seguente relazione:

$$W = \sum_{t=1}^n \frac{R_t}{(1 + K_e)^t}$$

La scelta tra le diverse tecniche di valutazione reddituale dipende dalle informazioni a disposizione e dalle caratteristiche specifiche dell'azienda che si sta valutando. A parità di reddito R e tasso K_e il risultato del metodo della rendita di durata definita tenderà a convergere con quello della rendita perpetua al crescere del numero di anni n . A differenza degli altri due, che richiedono la stima di una capacità reddituale media (espressa proprio da R) il metodo reddituale complesso richiede preferibilmente lo

sviluppo di un piano finanziario che definisca analiticamente la proiezione anno per anno del reddito di impresa atteso. I primi due metodi, invece, per quanto sia comunque da preferirsi la definizione di un piano previsionale, possono essere applicati anche lavorando sui soli dati storici ed inferendo da questi la capacità reddituale prospettica dell'azienda.

Metodo Misto Patrimoniale – Reddituale

Il metodo misto patrimoniale - reddituale è molto utilizzato nella pratica aziendalistica e consente di valutare l'azienda tenendo in considerazione sia il patrimonio che la capacità reddituale.

Ai fini della nostra analisi, utilizzeremo il *Metodo della stima autonoma dell'avviamento*, secondo il quale il valore dell'azienda può essere espresso mediante la seguente formula:

$$W = K' + (R - K_e \cdot K') \cdot a_{n|K_e}$$

Dove:

K' valore del Patrimonio Netto, eventualmente rettificato rispetto al valore contabile dello stesso;

$a_{n|K_e}$ fattore di attualizzazione, dove:

n numero degli anni per i quali si procede all'attualizzazione del "sovrareddito";

K_e costo medio ponderato del capitale, che qui esprime anche il tasso di attualizzazione del sovrareddito;

R reddito netto medio (EBITDA, EBIT oppure utile netto), eventualmente corretto sulla base dell'effetto di rivalutazione monetaria.

Utilizzando tale metodo si individua il valore dell'azienda, sommando al capitale netto rettificato K' un termine che esprime il sovrareddito $(R - K_e \cdot K')$, attualizzato ad un tasso K_e , per un numero di anni determinato. Il sovrareddito esprime quella quota del reddito che eccede la remunerazione attesa del patrimonio netto (data da K' moltiplicato per K_e).

K_e è al solito calcolabile tramite il CAPM.

Procedure operative di valutazione

Analisi della situazione patrimoniale e d economica nel triennio 2020-2022

Stato Patrimoniale liquidità esigibilità

Anni	2020		2021		2022	
	€'	%	€'	%	€'	%
Immobilizzi materiali netti	1.669.404	40,0%	1.736.513	36,8%	1.919.403	33,1%
Immobilizzi immateriali netti	89.532	2,2%	83.524	1,8%	203.725	3,5%
Immobilizzi finanziari	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%
Immobilizzi commerciali	0	0,0%	0	0,0%	41.662	0,7%
TOTALE ATTIVO A LUNGO	1.758.936	42,2%	1.820.037	38,6%	2.164.790	37,4%
Rimanenze	248.881	6,0%	314.474	6,7%	484.992	8,4%
Crediti commerciali a breve	25.259	0,6%	14.545	0,3%	61.138	1,1%
- Fondo svalutazione crediti	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%
Crediti comm. a breve v/imprese del gruppo	1.483.901	35,6%	2.152.595	45,6%	2.792.731	48,2%
Crediti finanziari a breve v/imprese del gruppo	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%
Altri crediti a breve	182.764	4,4%	243.117	5,2%	164.371	2,8%
Ratei e risconti	42.018	1,0%	153.129	3,2%	88.569	1,5%
Liquidità differite	1.733.942	41,6%	2.563.386	54,3%	3.106.809	53,6%
Attività finanziarie a breve termine	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%
Cassa, Banche e c/c postali	428.419	10,3%	21.240	0,5%	39.399	0,7%
Liquidità immediate	428.419	10,3%	21.240	0,5%	39.399	0,7%
TOTALE ATTIVO A BREVE	2.411.242	57,8%	2.899.100	61,4%	3.631.200	62,7%
TOTALE ATTIVO	4.170.178	100,0%	4.719.137	100,0%	5.795.990	100,0%
Patrimonio netto	2.159.655	51,8%	2.192.968	46,5%	2.198.962	37,9%
Fondi per rischi e oneri	0	0,0%	0	0,0%	30.000	0,5%
Trattamento di fine rapporto	216.955	5,2%	242.376	5,1%	235.165	4,1%
Obbligazioni	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%
Obbligazioni convertibili	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%
Debiti verso banche oltre i 12 mesi	0	0,0%	0	0,0%	204.252	3,5%
Debiti verso altri finanziatori a lunga scadenza	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%
Debiti commerciali a lungo termine	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%
Debiti commerciali a lungo v/imprese del gruppo	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%
Debiti finanziari a lungo v/imprese del gruppo	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%
Altri debiti finanziari a lungo termine	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%
Altri debiti a lungo termine	12.887	0,3%	0	0,0%	0	0,0%
TOTALE DEBITI A LUNGO	229.842	5,5%	242.376	5,1%	469.417	8,1%
TOTALE DEBITI A LUNGO + PN	2.389.497	57,3%	2.435.344	51,6%	2.668.379	46,0%
Obbligazioni	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%
Obbligazioni convertibili	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%
Debiti verso banche entro i 12 mesi	26.751	0,6%	200.062	4,2%	526.852	9,1%
Debiti verso altri finanziatori a breve scadenza	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%
Debiti commerciali a breve termine	569.645	13,7%	821.717	17,4%	1.133.984	19,6%
Debiti commerciali a breve v/imprese del gruppo	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%
Debiti finanziari a breve v/imprese del gruppo	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%
Altri debiti finanziari a breve termine	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%
Altri debiti a breve termine	1.184.285	28,4%	1.262.014	26,7%	1.466.775	25,3%
TOTALE DEBITI A BREVE	1.780.681	42,7%	2.283.793	48,4%	3.127.611	54,0%
TOTALE PASSIVO	4.170.178	100,0%	4.719.137	100,0%	5.795.990	100,0%

Stato Patrimoniale gestionale

Anni	2020		2021		2022	
	€'	%	€'	%	€'	%
Immobilizzazioni immateriali	89.532	5,1%	83.524	3,5%	203.725	7,0%
Immobilizzazioni materiali	1.669.404	95,0%	1.736.513	73,2%	1.961.065	67,8%
Immobilizzazioni finanziarie	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%
ATTIVO FISSO NETTO	1.758.936	100,1%	1.820.037	76,7%	2.164.790	74,9%
Rimanenze	248.881	14,2%	314.474	13,3%	484.992	16,8%
Crediti netti v/clienti	1.509.160	85,8%	2.167.140	91,4%	2.853.869	98,7%
Altri crediti operativi	182.764	10,4%	243.117	10,3%	164.371	5,7%
Ratei e risconti attivi	42.018	2,4%	153.129	6,5%	88.569	3,1%
(Debiti v/fornitori)	(569.645)	-32,4%	(821.717)	-34,6%	(1.133.984)	-39,2%
(Debiti v/collegate-control-controlli)	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%
(Altri debiti operativi)	(930.998)	-53,0%	(1.015.746)	-42,8%	(1.225.112)	-42,4%
(Ratei e risconti passivi)	(253.287)	-14,4%	(246.268)	-10,4%	(241.663)	-8,4%
ATTIVO CIRCOLANTE OPERATIVO NETTO	228.893	13,0%	794.129	33,5%	991.042	34,3%
CAPITALE INVESTITO	1.987.829	113,1%	2.614.166	110,2%	3.155.832	109,2%
(Fondo tfr)	(216.955)	-12,3%	(242.376)	-10,2%	(235.165)	-8,1%
(Altri fondi)	0	0,0%	0	0,0%	(30.000)	-1,0%
(Passività operative non correnti)	(12.887)	-0,7%	0	0,0%	0	0,0%
CAPITALE INVESTITO NETTO	1.757.987	100,0%	2.371.790	100,0%	2.890.667	100,0%
Debiti v/banche a breve termine	26.751	1,5%	200.062	8,4%	526.852	18,2%
Altri debiti finanziari a breve	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%
Debiti v/banche a lungo termine	0	0,0%	0	0,0%	204.252	7,1%
Altri debiti finanziari a lungo	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%
Finanziamento soci	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%
Debiti Leasing	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%
(Crediti finanziari)	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%
(Cassa e banche c/c)	(428.419)	-24,4%	(21.240)	-0,9%	(39.399)	-1,4%
INDEBITAMENTO FINANZIARIO NETTO	(401.668)	-22,8%	178.822	7,5%	691.705	23,9%
Capitale sociale	154.800	8,8%	154.800	6,5%	154.800	5,4%
Riserve	1.675.567	95,3%	2.004.850	84,5%	2.038.171	70,5%
Utile/(perdita)	329.288	18,7%	33.318	1,4%	5.991	0,2%
PATRIMONIO NETTO	2.159.655	122,8%	2.192.968	92,5%	2.198.962	76,1%
FONDI DI FINANZIAMENTO	1.757.987	100,0%	2.371.790	100,0%	2.890.667	100,0%

Stato Patrimoniale liquidità esigibilità

Anni	2020		2021		2022	
	€'	%	€'	%	€'	%
Immobilizzi materiali netti	1.669.404	40,0%	1.736.513	36,8%	1.919.403	33,1%
Immobilizzi immateriali netti	89.532	2,1%	83.524	1,8%	203.725	3,5%
Immobilizzi finanziari	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%
Immobilizzi commerciali	0	0,0%	0	0,0%	41.662	0,7%
TOTALE ATTIVO A LUNGO	1.758.936	42,2%	1.820.037	38,6%	2.164.790	37,3%
Magazzino	248.881	6,0%	314.474	6,7%	484.992	8,4%
Liquidità differite	1.733.942	41,6%	2.563.386	54,3%	3.106.809	53,6%
Liquidità immediate	428.419	10,3%	21.240	0,5%	39.399	0,7%
TOTALE ATTIVO A BREVE	2.411.242	57,8%	2.899.100	61,4%	3.631.200	62,7%
TOTALE ATTIVO	4.170.178	100,0%	4.719.137	100,0%	5.795.990	100,0%
Patrimonio netto	2.159.655	51,8%	2.192.968	46,5%	2.198.962	37,9%
Fondi per rischi e oneri	0	0,0%	0	0,0%	30.000	0,5%
Trattamento di fine rapporto	216.955	5,2%	242.376	5,1%	235.165	4,1%
TOTALE DEBITI A LUNGO	229.842	5,5%	242.376	5,1%	469.417	8,1%
TOTALE DEBITI A LUNGO + PN	2.389.497	57,3%	2.435.344	51,6%	2.668.379	46,0%
TOTALE DEBITI A BREVE	1.780.681	42,7%	2.283.793	48,4%	3.127.611	54,0%
TOTALE PASSIVO	4.170.178	100,0%	4.719.137	100,0%	5.795.990	100,0%

Dai risultati dello Stato patrimoniale secondo il criterio della liquidità e esigibilità si evince che il Capitale netto, seppur in contrazione dal 2021 al 2022, espone sempre valori positivi; ciò conferma che la società ha un buon equilibrio finanziario e che la gestione corrente è in grado di sopportare l'indebitamento a breve attraverso l'attivo a breve. Nel 2022 il Capitale circolante netto è pari ad euro 503.589.

Stato Patrimoniale liquidità esigibilità - dettaglio voci

Anni	2020		2021		2022	
	€'	%	€'	%	€'	%
Altri crediti a breve	182.764	4,4%	243.117	5,2%	164.371	2,8%
Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%
Crediti tributari entro 12 mesi	69.701	1,7%	171.729	3,6%	55.610	1,0%
<i>Crediti IRES</i>	<i>n.d.</i>	<i>n.d.</i>	<i>n.d.</i>	<i>n.d.</i>	<i>0</i>	<i>0,0%</i>
<i>Crediti IRAP</i>	<i>n.d.</i>	<i>n.d.</i>	<i>n.d.</i>	<i>n.d.</i>	<i>0</i>	<i>0,0%</i>
<i>Crediti IVA</i>	<i>n.d.</i>	<i>n.d.</i>	<i>n.d.</i>	<i>n.d.</i>	<i>0</i>	<i>0,0%</i>
<i>Altri crediti fiscali</i>	<i>n.d.</i>	<i>n.d.</i>	<i>n.d.</i>	<i>n.d.</i>	<i>0</i>	<i>0,0%</i>
Crediti per imposte anticipate entro 12 mesi	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%
<i>Crediti IRES</i>	<i>n.d.</i>	<i>n.d.</i>	<i>n.d.</i>	<i>n.d.</i>	<i>n.d.</i>	<i>n.d.</i>
<i>Crediti IRAP</i>	<i>n.d.</i>	<i>n.d.</i>	<i>n.d.</i>	<i>n.d.</i>	<i>n.d.</i>	<i>n.d.</i>
Crediti verso altri entro 12 mesi	113.063	2,7%	71.388	1,5%	108.761	1,9%
Altri debiti a lungo termine	12.887	0,3%	0	0,0%	0	0,0%
Debiti tributari oltre 12 mesi	12.887	0,3%	0	0,0%	0	0,0%
Debiti previdenziali oltre 12 mesi	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%
Altri debiti oltre 12 mesi	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%
Debiti verso banche entro i 12 mesi	26.751	0,6%	200.062	4,2%	526.852	9,1%
Mutui e altri finanziamenti rateali	<i>n.d.</i>	<i>n.d.</i>	<i>n.d.</i>	<i>n.d.</i>	<i>n.d.</i>	<i>n.d.</i>
Fido di cassa	<i>n.d.</i>	<i>n.d.</i>	<i>n.d.</i>	<i>n.d.</i>	<i>n.d.</i>	<i>n.d.</i>
Anticipi fatture	<i>n.d.</i>	<i>n.d.</i>	<i>n.d.</i>	<i>n.d.</i>	<i>n.d.</i>	<i>n.d.</i>
Altri debiti a breve termine	1.184.285	28,4%	1.262.014	26,7%	1.466.775	25,3%
Debiti tributari entro 12 mesi	251.494	6,0%	102.688	2,2%	429.268	7,4%
<i>Debito IRES</i>	<i>n.d.</i>	<i>n.d.</i>	<i>n.d.</i>	<i>n.d.</i>	<i>0</i>	<i>0,0%</i>
<i>Debito IRAP</i>	<i>n.d.</i>	<i>n.d.</i>	<i>n.d.</i>	<i>n.d.</i>	<i>0</i>	<i>0,0%</i>
<i>Debito IVA</i>	<i>n.d.</i>	<i>n.d.</i>	<i>n.d.</i>	<i>n.d.</i>	<i>0</i>	<i>0,0%</i>
<i>Debito per ritenute fiscali a dipendenti</i>	<i>n.d.</i>	<i>n.d.</i>	<i>n.d.</i>	<i>n.d.</i>	<i>n.d.</i>	<i>n.d.</i>
<i>Altri debiti fiscali</i>	<i>n.d.</i>	<i>n.d.</i>	<i>n.d.</i>	<i>n.d.</i>	<i>0</i>	<i>0,0%</i>
Debiti previdenziali entro 12 mesi	148.515	3,6%	344.302	7,3%	340.516	5,9%
Altri debiti entro 12 mesi	530.989	12,7%	568.756	12,1%	455.328	7,9%
Ratei e risconti passivi	253.287	6,1%	246.268	5,2%	241.663	4,2%

Conto Economico a valore aggiunto

Anni	2020		2021		2022	
	€'	% ricavi	€'	% ricavi	€'	% ricavi
(+) Ricavi dalle vendite e prestazioni	9.234.471	100,0%	10.550.486	100,0%	10.488.190	100,0%
(+/-) Var. rimanenze prodotti finiti e lavori in corso	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%
(+) Altri ricavi	100.885	1,1%	68.838	0,7%	125.885	1,2%
(+) Costi capitalizzati	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%
Valore della produzione operativa	9.335.356	101,1%	10.619.324	100,7%	10.614.075	101,2%
(-) Acquisti di merci	(1.428.516)	-15,5%	(1.895.603)	-18,0%	(2.269.154)	-21,6%
(-) Acquisti di servizi	(1.577.852)	-17,1%	(2.374.185)	-22,5%	(2.130.615)	-20,3%
(-) Godimento beni di terzi	(65.147)	-0,7%	(103.170)	-1,0%	(137.578)	-1,3%
(-) Oneri diversi di gestione	(60.190)	-0,7%	(153.455)	-1,5%	(80.247)	-0,8%
(+/-) Variazione rimanenze materie prime	(104.386)	-1,1%	65.593	0,6%	170.517	1,6%
Costi della produzione	(3.236.091)	-35,0%	(4.460.820)	-42,3%	(4.447.077)	-42,4%
VALORE AGGIUNTO	6.099.265	66,0%	6.158.504	58,4%	6.166.998	58,8%
(-) Costi del personale	(5.235.333)	-56,7%	(5.722.555)	-54,2%	(5.756.720)	-54,9%
MARGINE OPERATIVO LORDO (MOL)	863.932	9,4%	435.949	4,1%	410.278	3,9%
(-) Ammortamenti	(310.004)	-3,4%	(346.119)	-3,3%	(328.549)	-3,1%
(-) Accanton. e sval. attivo corrente	(100.000)	-1,1%	(11.000)	-0,1%	(30.000)	-0,3%
RISULTATO OPERATIVO (EBIT)	453.928	4,9%	78.830	0,7%	51.729	0,5%
(-) Oneri finanziari	(18.119)	-0,2%	(19.446)	-0,2%	(29.106)	-0,3%
(+) Proventi finanziari	37	0,0%	27	0,0%	19	0,0%
Saldo gestione finanziaria	(18.082)	-0,2%	(19.419)	-0,2%	(29.087)	-0,3%
(-) Altri costi non operativi	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%
(+) Altri ricavi e proventi non operativi	37.324	0,4%	16.783	0,2%	25.770	0,2%
Saldo altri ricavi e costi non operativi	37.324	0,4%	16.783	0,2%	25.770	0,2%
RISULTATO PRIMA IMPOSTE	473.170	5,1%	76.194	0,7%	48.412	0,5%
(-) Imposte sul reddito	(143.882)	-1,6%	(42.876)	-0,4%	(42.421)	-0,4%
RISULTATO NETTO	329.288	3,6%	33.318	0,3%	5.991	0,1%

Analisi principali dati economici

Anni	2020		2021		2022	
	€'	change %	€'	change %	€'	change %
Ricavi delle vendite	9.234.471	-	10.550.486	14,3%	10.488.190	-0,6%
VdP	9.335.356	-	10.619.324	13,8%	10.614.075	0,0%
Mol	863.932	-	435.949	-49,5%	410.278	-5,9%
Ebit	453.928	-	78.830	-82,6%	51.729	-34,4%
Ebt	473.170	-	76.194	-83,9%	48.412	-36,5%
Utile netto	329.288	-	33.318	-89,9%	5.991	-82,0%

Cash Flow

Anni	2021	2022
<i>Dati in migliaia di euro</i>		
Flusso di cassa operativo lordo	696	675
Variazione CCN	(877)	(578)
Flusso di cassa della gestione corrente	(182)	97
Flusso di Cassa Operativo	(589)	(535)
Flusso di Cassa al servizio del debito	(580)	(513)
Flusso di cassa per azionisti	(407)	18
Flusso di cassa netto	(407)	18

Il rendiconto finanziario utilizzato per l'analisi è quello dei flussi di liquidità che determina, nella fattispecie, il Flusso di cassa disponibile per gli azionisti e i finanziatori. Tale flusso corrisponde al Flusso di cassa operativo, ovvero quello che scaturisce dalla gestione caratteristica dell'impresa al lordo degli oneri finanziari e della restituzione delle risorse impiegate da tutti i finanziatori dell'impresa (capitale di rischio e di terzi). Nell'ultimo bilancio approvato, relativo all'esercizio 2022, il flusso di cassa operativo lordo si è mantenuto sostanzialmente costante rispetto all'esercizio precedente, attestandosi a € 674.553.


Nell'esercizio 2022 il flusso di cassa della gestione corrente è positivo ovvero le entrate monetarie risultano maggiori delle uscite monetarie ma è cresciuto, rispetto all'esercizio precedente, del 153,18% attestandosi a € 96.567. Questa differenza rappresenta risorse che possono essere impiegate per il fabbisogno generato dall'altro flusso che attiene l'area degli investimenti in immobilizzazioni necessarie per un eventuale sviluppo aziendale.

Il flusso di cassa operativo che rappresenta il flusso di cassa al lordo degli oneri finanziari e dei benefici fiscali derivanti da questi ultimi, misura la liquidità generata dalla gestione aziendale per tutti gli investitori aziendali (azionisti e finanziatori) al netto delle spese non cash, delle variazioni del circolante non cash e delle necessità di investimento/reinvestimento. Un flusso positivo genera liquidità disponibile per essere utilizzata per effettuare pagamenti del debito (interessi passivi e restituzione sorta capitale) e del patrimonio netto (dividendi e riacquisto di azioni proprie). Un flusso di cassa negativo implica che l'impresa deve affrontare un deficit di cassa che deve essere coperto da nuova immissione di Equity o attraverso l'apporto di ulteriore debito.

Nell'esercizio 2022 il flusso di cassa operativo è negativo ma è cresciuto rispetto all'esercizio precedente, del 9,12% attestandosi a € -535.073. Una grossa importanza riveste il flusso di cassa al servizio del debito che è rappresentato dal flusso di cassa operativo al netto degli oneri straordinari e degli oneri finanziari

Handwritten signature

Handwritten signature



aggiustato per tenere conto del beneficio della deducibilità di quest'ultimi e destinato al rimborso delle rate dei debiti a medio e lungo termine contratti per la realizzazione dei progetti aziendali. Il flusso di cassa al servizio del debito è negativo ma il flusso di cassa degli azionisti è comunque positivo grazie alle risorse ottenute dall'utilizzo delle banche a breve, dall'accensione di un mutuo e attraverso l'immissione di Equity.

Dati economici

Anni	2020	2021	2022
<i>Dati in migliaia di euro</i>			
Ricavi delle vendite	9.234	10.550	10.488
VdP	9.335	10.619	10.614
Mol	864	436	410
Ebit	454	79	52
Ebt	473	76	48
Utile netto	329	33	6
<i>Dividendi</i>	<i>n.d.</i>	<i>n.d.</i>	<i>0</i>

Nell'ultimo bilancio approvato relativo all'esercizio 2022, il fatturato si è mantenuto sostanzialmente in linea con l'anno precedente attestandosi a € 10.488.190, il Margine operativo lordo MOL è diminuito del 5,89% attestandosi a € 410.278 con un'incidenza sui ricavi del 3,91% mentre l'EBIT è diminuito del 34,38% risultando pari a € 51.729 con un'incidenza sui ricavi del 0,49%.

Gli indicatori di redditività vedono per il ROI una diminuzione del 0,78% attestandosi al 0,89%, per il ROE una diminuzione del 1,25% attestandosi al 0,27% e per quanto concerne la redditività delle vendite ROS si registra una sostanziale stabilità attestandosi al 0,49%.

Il rapporto Ebit/Of, pari ad un valore di 1,78, denota una situazione di equilibrio finanziario ma da monitorare nel tempo. Nel valutare l'incidenza di alcune delle tipiche voci di costo sui ricavi, si rileva un trend piuttosto differenziato dei parametri in relazione all'anno precedente. Nello specifico, due degli indicatori calcolati fanno registrare una sostanziale stabilità, in particolare l'incidenza dei costi per il godimento di beni di terzi, pari a 1,31% in percentuale sul fatturato e l'incidenza del costo del lavoro, pari a 54,89%.

Al contrario, l'incidenza dei costi per l'acquisto di materie prime risulta in aumento, dunque in peggioramento rispetto al precedente esercizio, essendo pari a 21,64%, in crescita di 3,67 punti percentuali. Tale incremento di costi è sostanzialmente ascrivibile all'aumento del costo dei carburanti da riscaldamento tale costo rappresenta, purtroppo, una variabile indipendente dalla gestione aziendale, poiché derivante da fattori anche geopolitici, vedi il conflitto bellico fra Ucraina e Russia.

L'incidenza dei costi per acquisti di servizi è pari a 20,31% fa segnare invece una diminuzione di 218,87% punti. Gli oneri finanziari sono cresciuti, rispetto all'esercizio precedente, del 49,68% attestandosi a € 29.106 con un'incidenza sui ricavi del 0,28%. L'utile netto è diminuito, rispetto all'esercizio precedente, del 82,02% attestandosi a € 5.991.

Come si evince dalla tabella di confronto tra l'utile e il flusso di cassa a servizio degli azionisti relativi all'ultimo bilancio approvato 2022 la gestione aziendale ha comportato sia un utile economico che un surplus finanziario. Questo dà la possibilità di utilizzare tale surplus sia per investimenti futuri sia come tesoretto per eventuali future esigenze finanziarie impreviste evitando così il ricorso a ulteriori mezzi di terzi ed al conseguente pagamento di oneri finanziari.

Ratios

Anni	2020	2021	2022
ROE	15,2%	1,5%	0,3%
ROI	10,9%	1,7%	0,9%
Of/Mol	2,1%	4,5%	7,1%
Ebit/Of	2505,3%	405,4%	177,7%
Pfn/Mol	-46,5%	41,0%	168,6%
Pfn/Pn	-18,6%	8,2%	-31,5%
Pfn/Ricavi	-4,3%	1,7%	6,6%

La Posizione finanziaria netta dell'azienda è calcolata come somma dei debiti verso banche e dei finanziamenti a breve e medio lungo termine, al netto della cassa attiva e delle attività finanziarie prontamente liquidabili. Nell'esercizio 2022 dal punto di vista patrimoniale si registra un peggioramento del 23,30% del rapporto *Debt to Equity* che si attesta al 0,31, risultato di un Patrimonio netto di € 2.198.962 e una Posizione finanziaria netta di € 691.705 la quale registra un incremento del 286,81% rispetto all'esercizio precedente.

Dati patrimoniali

Anni	2020	2021	2022
<i>Dati in migliaia di euro</i>			
Immobilizzi materiali netti	1.669	1.737	1.919
Immobilizzi immateriali netti	90	84	204
Immobilizzi finanziari	0	0	0
Immobilizzi commerciali	0	0	42
TOTALE ATTIVO A LUNGO	1.759	1.820	2.165
Rimanenze	249	314	485
Liquidità differite	1.734	2.563	3.107
Liquidità immediate	428	21	39
TOTALE ATTIVO A BREVE	2.411	2.899	3.631
TOTALE ATTIVO	4.170	4.719	5.796
Patrimonio netto	2.160	2.193	2.199
Fondi per rischi e oneri	0	0	30
Trattamento di fine rapporto	217	242	235
TOTALE DEBITI A LUNGO	230	242	469
TOTALE DEBITI A LUNGO + PN	2.389	2.435	2.668
TOTALE DEBITI A BREVE	1.781	2.284	3.128
TOTALE PASSIVO	4.170	4.719	5.796

Posizione finanziaria netta

Anni	2021	2022
<i>Dati in migliaia di euro</i>		
Debiti v/banche a breve termine	200	527
Mutui passivi	0	204
Finanziamento soci	0	0
Altri debiti finanziari	0	0
Debiti Leasing	0	0
(Crediti finanziari)	0	0
(Cassa e banche c/c)	(21)	(39)
POSIZIONE FINANZIARIA NETTA	179	692

Il valore dell'indebitamento risulta equilibrato, per quanto concerne il rapporto tra fonti finanziarie onerose esterne e fonti proprie. Il rapporto Pfn/Mol, pari ad un valore di 1,69, risulta sostenibile e la sua situazione finanziaria, per quanto concerne il rapporto tra fonti finanziarie onerose esterne e la sua marginalità lorda, risulta equilibrata.

Il rapporto Pfn/Ricavi, pari ad un valore di 6,60%, risulta sostenibile e la sua situazione finanziaria, per quanto concerne il rapporto tra fonti finanziarie onerose esterne e la sua capacità di generare ricavi, risulta equilibrata.

La Posizione finanziaria lorda è cresciuta, rispetto all'esercizio precedente, del 265,44% attestandosi a € 731.104.

Valutazione con il metodo patrimoniale

Intendendosi quantificare il valore di MULTISS SPA con una metodologia puramente patrimoniale, occorre addivenire, come discusso in precedenza, alla stima del patrimonio netto rettificato, qui indicato con K'.

Nel caso in esame, il patrimonio netto rettificato è stato determinato con riferimento ai valori patrimoniali espressi dal bilancio al 31/12/2022.

In tal senso, i valori risultanti dal prospetto patrimoniale sopra richiamato sono stati oggetto di valutazione e ove ritenuti rappresentativi dell'effettivo valore delle attività e passività a cui si riferiscono sono stati confermati. Diversamente, nel caso in cui si siano riscontrate divergenze tra il dato contabile ed il valore corrente dell'elemento sottostante si è provveduto a rideterminarne il valore adeguandolo al valore corrente.

Si riporta di seguito il prospetto riepilogativo delle voci patrimoniali dell'Attivo e del Passivo, come da valore contabile al 31/12/2020-31/12/2021-31/12/2022 e come emerso a seguito della procedura di revisione.

Si precisa che i dati sotto riportati sono le rielaborazioni dei dati di bilancio senza l'applicazione a tali valori delle rettifiche di cui in seguito si esporranno le ragioni:

Handwritten signature

Handwritten signature



STATO PATRIMONIALE	Ultimo bilancio	Rettifiche	Valore finale
ATTIVO	2022		2022
		(+/-)	
A) CRED. VERSO SOCI PER VERS. ANCORA	0		0
B) IMMOBILIZZAZIONI			
I) Immobilizzazioni immateriali:			
1) Costi d'impianto e di ampliamento	0		0
2) Costi di ricerca, sviluppo e pubblicità	0		0
3) Diritti di brevetto e di uso di opere d'ingegno	0		0
4) Concessioni, licenze, marchi e diritti	0		0
5) Avviamento	0		0
6) Immobilizzazioni in corso e acconti	122.762		122.762
7) Altre	80.963		80.963
TOTALE	203.725	0	203.725
II) Immobilizzazioni materiali:			
1) Terreni e fabbricati	1.228.411	559.541	1.787.952
2) Impianti e macchinario	96.044		96.044
3) Attrezzature industriali e commerciali	158.711		158.711
4) Altri beni	436.237		436.237
5) Immobilizzazioni in corso e acconti	0		0
TOTALE	1.919.403	559.541	2.478.944
C) ATTIVO CIRCOLANTE			
I) Rimanenze:			
1) Materie prime, sussidiarie, di consumo	484.992		484.992
2) Prodotti in corso di lavorazione e semilavorati	0		0
3) Lavori in corso su ordinazione	0		0
4) Prodotti finiti e merci	0		0
5) Acconti	0		0
TOTALE	484.992	0	484.992
II) Crediti:			
1) verso clienti	61.138		61.138
2) verso imprese controllate	0		0
3) verso imprese collegate	0		0
4) verso controllanti	2.792.731		2.792.731
4-bis) crediti tributari	78.302		78.302
4-ter) imposte anticipate	0		0
5) verso altri	127.731		127.731
TOTALE	3.059.902	0	3.059.902
III) Attività finanziarie non immobilizzate:	0		0
IV) Disponibilità liquide:	39.399		39.399
TOTALE	39.399	0	39.399
TOTALE C) ATTIVO CIRCOLANTE	3.584.293	0	3.584.293
D) RATEI E RISCONTI	88.569		88.569
TOTALE ATTIVO	5.795.990	559.541	6.355.531

Il totale dell'attivo, rispetto ai valori di bilancio dell'anno 2022, è stato rettificato sulla base della nuova perizia giurata redatta dal geom. Gavino L. Doro nella quale la valutazione dell'immobile posseduto dalla Multiss spa e localizzato in Sassari Zona industriale Predda Niedda nord strada 28, è stata effettuata con il metodo comparativo, ossia per confronto con altri beni aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche, già oggetto di recenti compravendite ed ubicati nella zona di interesse (Z.I. Predda Niedda). Al fine di ottenere una stima il più attendibile e coerente possibile con l'attuale mercato delle compravendite, l'indagine peritale è stata preceduta da opportune ricerche.

Sulla base del procedimento adottato dal Perito estimativo, l'immobile è stato valutato in euro 1.259.136, ciò ha comportato una rivalutazione del valore contabile dei fabbricati iscritti in bilancio per euro 559.541.

PASSIVO	2022	Rettifiche	2022
		(+/-)	
B) FONDI PER RISCHI E ONERI	30.000	150.685	180.685
C) TRATT. DI FINE RAPP. DI LAV. SUBORDIN.	235.165		235.165
D) DEBITI			
1) Obbligazioni	0		0
2) Obbligazioni convertibili	0		0
3) Debiti vs soci per finanziamenti	0		0
4) Debiti verso banche	731.104		731.104
5) Debiti verso altri finanziatori	0		0
6) Acconti	0		0
7) Debiti verso fornitori	1.133.984		1.133.984
8) Debiti rappresentati da titoli di credito	0		0
9) Debiti verso imprese controllate	0		0
10) Debiti verso imprese collegate	0		0
11) Debiti verso controllanti	0		0
12) Debiti tributari	429.268		429.268
13) Debiti verso istituti di previdenza	340.516		340.516
14) Altri debiti	455.328		455.328
TOTALE	3.090.200	0	3.090.200
E) RATEI E RISCONTI	241.663		241.663
TOTALE PASSIVITA'	3.597.028	150.685	3.747.713

Le passività esposte in bilancio alla data del 31/12/2022 sono state iscritte allo stesso valore contabile. E' stata tuttavia iscritta una posta fra i fondi per rischi ed oneri e più precisamente fra i Fondi per imposte differite che misura la ripresa fiscale del valore attribuito all'immobile poiché, alla data della redazione



della presente perizia, la sottoscritta non ha avuto indicazioni sull' eventuale affrancamento a fini fiscali della rivalutazione.

Per tale motivo è stato iscritto in bilancio fra i FONDI PER RISCHI ED ONERI un valore pari al 24% per IRES e 2,93% per IRAP sul valore di euro 559.541.

Il fondo per imposte differite accresce le passività per euro 150.685.

Valore dell'azienda con il metodo patrimoniale

A seguito della procedura di verifica, il valore dell'Attivo rettificato si attesta su € 6.355.531, a fronte di un valore contabile di € 5.795.990.

Si è ritenuto di rettificare anche il valore contabile del Passivo per le ragioni su esposte. Il totale delle passività, rettificate come indicato in precedenza, risulta pertanto pari a € 3.747.713, a fronte di un valore da bilancio di € 3.597.028.

Sulla base dei valori dell'Attivo e del Passivo così determinati, è possibile calcolare per differenza il valore rettificato del Patrimonio Netto. Tale valore ricalcolato si attesta su € 2.607.818.

Nell'ottica di una valutazione puramente patrimoniale, il valore dell'azienda coincide con il valore del Patrimonio Netto Rettificato e si ha pertanto:

W =

€ 2.607.818

Valutazione con i metodi reddituali

Determinazione del reddito medio atteso

Il reddito atteso è pari alla media dell'utile ottenuto dall'azienda nei 3 anni consuntivi esaminati (2020-2022).

Reddito medio atteso

€ 122.866

Determinazione del costo del capitale (Ke)

Tasso Free risk (Rf)	2,00%
Equity Risk Premium (ERP)	9,73%
Debito (D)	
Beta Unlevered (Bu)	1,20
Scelta del Beta	Beta unlevered
Beta Levered (Bl)	
Ke scelto per scontare redditi	Anno 2022
Costo del Capitale Proprio (Ke)	13,68% $Ke = Rf + Bu * ERP = 2,00\% + 1,20 * 9,73\% = 13,68\%$

Metodo della rendita a durata definita

Reddito medio periodo (R)	122.866
Costo del Capitale Proprio (Ke)	13,68%
Numero anni (n)	5

Il valore dell'azienda si ottiene attualizzando i redditi attesi al costo del capitale proprio (Ke). Avendo ipotizzato che i redditi si mantengono costanti per 5 anni, la relazione che esprime il valore attuale si semplifica come segue.

$$W = R * a_{\overline{n}|Ke}$$

€ 425.113

Metodo della rendita perpetua

Reddito medio periodo (R)	122.866
Costo del Capitale Proprio (Ke)	13,68%

Ipotizzando che il reddito si mantenga costante all'infinito, il valore attuale dei redditi attesi è dato semplicemente dal rapporto tra il reddito annuo ed il tasso di attualizzazione (Ke).

$$W = R/Ke$$

€ 898.404

Valutazione con il metodo misto patrimoniale-reddituale

Il Metodo misto tiene conto sia del patrimonio sia della capacità reddituale attesa dell'azienda. La tecnica adoperata è detta Stima Autonoma dell'Avviamento e prevede che il valore dell'azienda sia ottenuto sommando il valore del Patrimonio Netto con il valore attuale dei flussi di sovrareddito. Il sovrareddito esprime quella componente del reddito che eccede il rendimento atteso del Patrimonio Netto ($Ke * K'$).



La componente patrimoniale della valutazione si basa sul valore rettificato del Patrimonio Netto, come emerso dal Metodo Patrimoniale.

Reddito (Utile netto)	122.866	Reddito medio atteso nel periodo
K'	2.607.818	Valore del Patrimonio Netto rettificato
Costo del Capitale Proprio (Ke)	13,68%	Tasso di attualizzazione del sovrareddito
n	5	Numero di anni nel periodo di valutazione preso in considerazione

Da un punto di vista reddituale, la valutazione si basa sull'ipotesi che l'azienda sia in grado di produrre un reddito annuo costante e pari ad € 122.866 per 5 anni a partire dal 2023 e fino al 2027.

$$W = K' + (R - Ke * K') * a^{-n} (n, Ke) =$$

€ 1.798.944

Conclusioni

Nella presente perizia estimativa si è provveduto a quantificare il valore del capitale economico dell'azienda **MULTISS SPA** attraverso l'impiego di diverse tecniche analitiche, ciascuna differente in quanto a metodologie adottate e risultati, seppur basate su un medesimo scenario di cui si è data illustrazione in precedenza.

Dopo l'analisi, tuttavia, la metodologia che appare più consona alla determinazione congrua del valore economico della società è senz'altro il metodo patrimoniale rettificato. Anche in considerazione delle informazioni ricevute sia dal Procuratore che dagli uffici.

La società, in relazione agli indicatori sopra ricalcolati, nell'esercizio 2022 il valore dell'indebitamento risulta equilibrato, per quanto concerne il rapporto tra fonti finanziarie onerose esterne e fonti proprie. Il rapporto Pfn/Mol, pari ad un valore di 1,69, risulta sostenibile e la sua situazione finanziaria, per quanto concerne il rapporto tra fonti finanziarie onerose esterne e la sua marginalità lorda, risulta equilibrata. Il rapporto Pfn/Ricavi, pari ad un valore di 6,60%, risulta sostenibile e la sua situazione finanziaria, per quanto concerne il rapporto tra fonti finanziarie onerose esterne e la sua capacità di generare ricavi, risulta equilibrata.

Per esprimere la presente valutazione, la sottoscritta non ha avuto necessità dell'ausilio di professionisti specializzati poiché dalle risultanze contabili, apparse veritiere e corrette, e dalle informazioni reperite sia dal Procuratore generale che dai responsabili dei vari settori dell'Ente, non è emersa la necessità di ulteriori approfondimenti o il ricorso a periti o esperti, fatta eccezione per la valutazione dell'immobile

situato a Sassari Zona industriale Predda Niedda Nord che appare iscritto in bilancio al suo valore contabile indiscutibilmente inferiore al valore di mercato. . Pertanto, la valutazione è stata effettuata sia raccogliendo informazioni dalla Governance della società che dai dati contabili e dalle relazioni prodotte a corredo dei bilanci approvati dal socio unico, ciò ha permesso di redigere una perizia valutativa attendibile e coerente con i valori reali. Non sono state forniti piani previsionali anche perché i risultati prospettici dell'operazione di fusione sono stati inseriti nel Piano industriale post fusione redatto dalla Multiss spa.

Di seguito si riporta il prospetto riepilogativo della valutazione del valore economico della società Multiss spa col criterio del Patrimonio netto rettificato:

VALUTAZIONE DELL'AZIENDA MULTISS SPA

METODO	VALORE [€]
Patrimoniale rettificato	€ 2.607.818

Pertanto, alla luce del lavoro svolto utilizzando le metodologie esplicate, sulla base dei valori e dei parametri sopra illustrati e tenuto conto delle ipotesi e limitazioni evidenziate, il valore economico del capitale della MULTISS S.P.A. è stimato in euro 2.607.818 (duemilioseicentoseptemilaottocentodiciotto/00).

La valutazione si riferisce al 31/12/2022; successivamente a tale data non sono intervenuti fatti o eventi interni o esterni all'impresa che inducano a modificare le conclusioni cui si è pervenuto.

Sassari, lì 20/06/2023

L'Esperto

(F.to Doloretta Carboni Piccinu)

Doloretta Carboni Piccinu

Laura Fedda



Repertorio n. 20470

VERBALE DI ASSEVERAZIONE DI PERIZIA

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaventitre, il giorno ventuno del mese di giugno (21 giugno 2023) in Sassari nel mio studio posto in largo Ittiri n. 11.

Innanzi a me Dott. LAURA FAEDDA, Notaio in Sassari, iscritto nel Ruolo dei Distretti Notarili riuniti di Sassari, Nuoro e Tempio Pausania.

E' presente la Dott. Doloretta Carboni Piccinu, nata ad Ortueri il giorno 22 aprile 1961, con studio professionale a Sassari in via Armando Diaz n. 11, iscritta all'Albo dei Dottori Commercialisti ed Esperti contabili di Sassari al numero 114/A.

Detta comparente della cui identità personale io Notaio sono certo mi ha presentato la relazione di stima per la delibera di fusione per incorporazione e riferita alla società Multiss S.p.a., con sede legale in Sassari - piazza D'Italia n. 31, contenuta in 26 (ventisei) pagine chiedendo di asseverarla con giuramento.

Aderendo alla richiesta ammonisco ai sensi di legge la comparente la quale presta quindi giuramento di rito ripetendo la formula:

"Giuro di aver bene e fedelmente proceduto alle operazioni a me affidate e di non aver avuto altro scopo che quello di far conoscere la verità".

Il presente atto non è soggetto a registrazione ai sensi dell'articolo 7 del D.P.R. 26 aprile 1986 n. 131, dell'articolo 11 della Tariffa Parte I e dell'articolo 5 della Tabella Allegata allo stesso D.P.R..

Il presente verbale ricevuto da me Notaio è stato da me letto alla comparente che con me lo sottoscrive dopo averlo confermato.

Dattiloscritto da persona di mia fiducia consta di una pagina circa di un foglio.

Doloretta Carboni Piccinu

Laura Faedda

