

CAFFE' TIBURTINA 2018 SRL

**STIMA DEL
VALORE DEI
RAMI D'AZIENDA**

VIA TIBURTINA 328
VIA XX SETTEMBRE 45

DOTT.SSA VALENTINA RIZZO

Sommario

PREMESSA	3
OGGETTO DELL'INCARICO.....	4
DOCUMENTAZIONE ESAMINATA	4
CENNI STORICI DELLA SOCIETÀ	5
METODOLOGIA DI VALUTAZIONE	7
ASSUMPTIONS GENERALI – VALUTAZIONE DEL RAMO D'AZIENDA.....	8
CRITERI DI VALUTAZIONE	9
METODO MISTO PATRIMONIALE - REDDITUALE	9
PROCEDURE OPERATIVE DI VALUTAZIONE	14
VALUTAZIONE CON METODO MISTO PATRIMONIALE-REDDITUALE	15
A. Via TIBURTINA N.328	17
B. Via XX SETTEMBRE N.45	18
I METODI DI MERCATO.....	19
A. Via TIBURTINA N.328	20
B. Via XX SETTEMBRE N.45	21
CONCLUSIONI	22

VALENTINA RIZZO
DOTTORE COMMERCIALISTA - REVISORE LEGALE

Reggio Calabria
Via S. Caterina d'Alessandria n.238
valentina.rizzo@studiocommercialerizzo.net
valentina.rizzo@pec.commercialisti.it



Premessa

La sottoscritta Dott.ssa Valentina Rizzo, nata a Reggio Calabria il 08.08.1984, dottore commercialista iscritto all'Albo dei Dottori Commercialisti ed Esperti contabili di Reggio Calabria al n. 770A, con domicilio professionale in Reggio Calabria alla via S. Caterina d'Alessandria n.238 (d'ora in poi "Perito") e domicilio elettronico valentina.rizzo@pec.commercialisti.it, ha ricevuto incarico, in qualità di esperto stimatore, dalla Società Caffè Tiburtina 2018 Srl con sede legale in Roma, Via Tiburtina n.328, numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Roma n. 14728191009, P. Iva 14728191009 e REA RM-1541553, nella persona del legale rappresentante Avv. Giovanna Laganà, a provvedere alla relazione di stima dei singoli rami d'azienda ubicati rispettivamente in Roma, alla **Via Tiburtina n. 328 e Via XX settembre n.45**, giusta autorizzazione dell'A.N.B.S.C. in ordine al Decreto di confisca di prevenzione n. 39/2022, depositato il 04.07.2022, reso nel Procedimento n. 62/2017 R.G.M.P. Trib. Roma - Provvedimento prot. ANBSC n. 9396 del 09.02.2020.

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.

Oggetto dell'incarico

L'incarico ha per oggetto la stima del valore economico dei suddetti rami d'azienda, al fine di quantificare il più probabile valore di realizzo degli stessi, costituiti dai beni materiali ed immateriali di pertinenza della società, con lo scopo ultimo di procedere alla relativa destinazione a titolo oneroso/vendita.

Come sarà più puntualmente descritto nel proseguo dell'elaborato, la scrivente ha utilizzato il metodo misto patrimoniale-reddituale unitamente al metodo di "mercato", al fine di determinare un valore attorno al quale potrebbe ragionevolmente collocarsi il corrispettivo della cessione dei rami d'azienda in oggetto.

Documentazione esaminata

Per la valutazione è stata esaminata la seguente documentazione:

- A) Bilanci degli esercizi 2020 - 2021 - 2022;
- B) contratti di affitto d'azienda;
- C) estratto debitorio ADER;
- D) situazione debitoria verso locatori;
- E) situazione creditoria verso affittuari;
- F) altri atti da cui desumere ulteriori informazioni contabili e societarie.

Si ha avuto altresì notizia di informazioni generali riguardanti la società quali, ad esempio, la sua "storia", la sua attività, le caratteristiche del settore nel quale ha operato nonché dell'ambito competitivo passato ed attuale; ciò grazie anche ad alcuni colloqui avuti con l'Amministratore della società.

In sintesi, le attività poste in essere, prodromiche alla ricerca del valore sono state le seguenti:

- verifica dello stato generale degli *assets* dei rami d'azienda;
- assunzione d'informazioni relativamente all'andamento storico e alla possibile evoluzione del fatturato e ai costi della struttura, con acquisizione della documentazione sociale di interesse (situazioni contabili, bilanci, ecc.);
- assunzione d'informazioni contabili ed extra-contabili utili per la stima degli *assets* alienandi;
- acquisizione di ogni più ampia informativa e documentazione propedeutica alle verifiche peritali, nonché ogni altro atto ritenuto prodromico alla valutazione complessiva.

Cenni storici della società

La società CAFFÈ TIBURTINA 2018 S.R.L. ha sede legale in Roma, Via Tiburtina n. 328, è iscritta alla C.C.I.A.A. di Roma a far data dal 03.04.2018 al n. R.E.A. RM1541553, C.F. e p. iva n. 14728191009. Il capitale sociale era detenuto al 45% da CIFALÀ Gaetano Gianluca e al 55% dalla società IVONE S.R.L. corrente in Roma, via Sila n. 14, c.f. e p. iva 14095271004, entrambi terzi interessati dalla misura di prevenzione ex art. 23 D. Lgs. 159/2011.

Conseguentemente è stato emesso provvedimento di confisca definitiva; allo stato Amministratore

unico della società è l'avv. Giovanna LAGANA'.

L'attività esercitata è bar- pasticceria-tavola calda, somministrazione e commercio al minuto di alimenti e bevande (codice Ateco 56.3 -Attività prevalente di Bar e Ristorante). Di fatto la società è costituita da tre rami di azienda ubicati in Roma:

- in via Tiburtina n. 328;
- via XX Settembre n. 45;
- via Catania n. 29/35.

- a. Il ramo di azienda ubicato in Roma, alla Via Tiburtina n. 328, era stato acquistato, anteriormente al disposto sequestro, dalla società PETTIROSSO S.R.L. (P. Iva 06241731006) in data 16 luglio 2018.

I locali aziendali erano stati concessi in locazione commerciale al canone mensile di € 6.000,00, giusto contratto della durata di anni sei, con scadenza al 30 aprile 2024.

Successivamente il ramo di azienda in questione era stato concesso in affitto alla società LCS TIBURTINA S.R.L.; quest'ultima ha risolto il contratto e riconsegnato alla società l'azienda nel mese di novembre 2023.

L'affittuaria si è resa inadempiente nel pagamento di talune mensilità di canoni di affitto, oltre al mancato pagamento di alcuni canoni di locazione delle mura.

- b. Il ramo di azienda ubicato in Roma, alla Via XX Settembre n. 45, era stato acquistato dalla società F&F S.R.L. (P.I. 14190181009) mediante atto di cessione di ramo di azienda con riserva di proprietà; i locali aziendali, erano stati concessi in locazione commerciale con contratto del 11.02.2019 al canone di € 9.000 mensili. Il ramo di azienda in questione era stato concesso in affitto alla società DEPA1 S.R.L.S. A seguito di inadempienze di quest'ultima, il contratto è stato risolto il 16.03.2023; in pari data si è proceduto alla riconsegna dei locali aziendali.

Metodologia di valutazione

Lo scopo della valutazione, quindi, è quello di esprimere il valore dell'azienda, e nel caso specifico dei suoi rami (via Tiburtina n.328 e via XX Settembre n.45), individuando dove possibile il valore di mercato, ovvero il valore che è rappresentato dal punto d'intersezione della curva della domanda con quella dell'offerta. Nel caso particolare di valutazione dell'azienda a scopo di cessione, quindi, possono entrare nel calcolo elementi e valutazioni esterne all'azienda e al suo valore, rappresentati, per esempio, dalla localizzazione dell'azienda o dalle politiche commerciali del compratore e/o del venditore, inquadrare nell'ambito delle rispettive aziende e dalle loro decisioni strategiche.

Tutto ciò premesso, il compito della scrivente consiste nel ricercare il valore più prossimo a quello di mercato, considerando l'azienda nel suo insieme, quale universalità di beni, materiali e immateriali, rendendo edotti i destinatari della perizia, della ragionevolezza delle scelte operate nell'individuazione del metodo o dei metodi più idonei allo scopo, cercando di limitare al massimo l'influenza delle stime e delle congetture.

Tra i beni aziendali viene ricompreso soprattutto l'**avviamento**, ovvero "l'attitudine dell'azienda a remunerare, attraverso la gestione, il capitale investito in misura superiore a quella goduta da investimenti senza rischio o al tasso di rendimento delle altre imprese del settore". La determinazione del valore dell'avviamento prescinde dal fatto che esso sia iscritto nel bilancio dalla società a norma dell'art. 2426 del c.c.2 , in quanto l'avviamento rappresenta una qualità dell'azienda, cioè, come già detto, l'attitudine della stessa a produrre reddito.

Assumptions generali – valutazione del ramo d'azienda

La determinazione del valore del capitale economico del ramo di azienda è stata ampiamente discussa nella dottrina, che ha elaborato numerosi criteri di valutazione e metodi per il calcolo dell'avviamento, basati sui principi della:

- **generalità:** nella valutazione del capitale economico deve essere considerata l'azienda quale entità autonoma, prescindendo dalle caratteristiche delle parti, dalla loro forza contrattuale, dalla loro differente natura oppure dai differenti interessi e prospettive.
- **razionalità:** la stima deve essere costruita sulla base di uno schema logico, esplicitato con chiarezza, con passaggi logici condivisibili e valori con un elevato grado di attendibilità.
- **obiettività:** la valutazione deve in quanto possibile fare riferimento a grandezze obiettive delle quantità espresse nelle formule, preferendole a grandezze stimate o presunte.
- **stabilità:** la valutazione deve fare riferimento a grandezze il più possibile stabili, non provvisorie e mutabili nel tempo.

Dai principi di cui sopra si ricavano le norme per la determinazione del valore del capitale economico dell'azienda (equivalente al valore dell'azienda W) che presuppongono il riferimento all'azienda nello stato e nelle condizioni in cui si trova al momento della perizia, senza considerare l'effetto dell'intervento attuabile da soggetti diversi. In altre parole, il procedimento di valutazione del capitale economico può essere definito come quel processo razionale che sintetizza, attraverso l'espressione del valore, gli apprezzamenti quantitativi e qualitativi afferenti alle prospettive economiche dell'azienda nel contesto in cui la stessa opera.

Criteri di valutazione

La valutazione del valore dei rami d'azienda "Via Tiburtina n.328" e "Via XX Settembre n.45" è stata condotta impiegando il Metodo Misto Patrimoniale-Reddittuale della stima dell'Avviamento.

Il valore del capitale economico (W) è stato dunque stimato, sul piano quantitativo, come sommatoria del capitale netto rettificato (K) e dell'avviamento (A). Per ciò che riguarda l'orizzonte temporale di riferimento entro il quale si stima che l'azienda sia in grado di produrre reddito, è stata scelta la durata limitata a 3 anni.

Metodo misto patrimoniale - reddittuale

È un metodo *Equity side*, cioè conduce direttamente alla determinazione del valore economico dell'azienda, e consiste in una sintesi tra il metodo patrimoniale e quello reddittuale. Il metodo sostiene che nella determinazione del valore economico dell'azienda occorre partire dalla riespressione a valori correnti degli elementi patrimoniali pertinenti all'azienda da valutare. La valutazione analitico-patrimoniale sarà poi integrata in funzione delle capacità reddituali prospettive dell'azienda (esprese

dall'avviamento), in primo luogo attraverso la determinazione del “sovrareddito”, e la sua successiva attualizzazione, ad un tasso appropriato e per un periodo limitato di anni. Infatti, è ragionevole pensare che il differenziale di redditività (sovra/sottoreddito) che l'azienda si stima potrà generare in futuro, rispetto a un livello giudicato normale, non permarrà a lungo; soprattutto nei settori sufficientemente concorrenziali, la reazione dei concorrenti attuali e potenziali porterà nel medio/lungo termine, all'erosione dei sovraredditi attesi.

Anche eventuali sottoredditi non potranno permanere in perpetuo, poiché in caso contrario, risulterebbe snaturata l'essenza stessa dell'azienda quale istituto economico atto a perdurare nel tempo per il soddisfacimento delle aspettative di remunerazione dei prestatori di lavoro e dei conferenti il capitale di pieno rischio.

La formula con cui si identifica il “metodo di valutazione **misto patrimoniale-reddituale** è

$$W = K + (R - i K) a | n, r$$

W = è il valore economico dell'azienda (*Equity side*);

K = valore patrimonio netto rettificato a valori (di mercato) correnti;

R = è fatto pari al reddito medio R sostenibile di lungo periodo;

i = è il saggio di rendimento considerato normale, tenendo conto del settore e dell'azienda;

r = è il tasso ritenuto appropriato per attualizzare i sovraredditi. Tasso privo di rischio;

n = è il numero di anni di prevedibile durata dell'avviamento.

La valutazione si svolge attraverso due distinte fasi:

- a) una valutazione patrimoniale “analitica”; (K);
- b) un'autonoma determinazione del valore dell'avviamento.

La stima separata dell'avviamento

La valutazione dell'avviamento con il metodo patrimoniale misto, fa riferimento a metodologie di calcolo di tipo “reddituale” (**metodo indiretto**). Tra i parametri reddituali caratterizzanti l'attività di una società si possono ricomprendere il Fatturato, il Margine Operativo Lordo (MOL), il risultato prima degli interessi e delle imposte (EBIT), il risultato prima degli ammortamenti, degli interessi e delle imposte (EBITDA), il Reddito Ante Imposte (RAI) ed il Reddito Netto (RN).

Allo stato, trattasi di azienda che, in ordine alle vicissitudini già rappresentate, è inattiva da circa 2 anni, pertanto la scelta esclusiva di uno dei criteri sopramenzionati non condurrebbe ad un valore pienamente rappresentativo della realtà.

Il criterio discriminante con cui effettuare la scelta a parere della scrivente deve riguardare la capacità di questo fattore di influenzare il valore dell'azienda in esame segnalatoci dal mercato.

La natura dell'avviamento è da sempre molto discussa. In passato veniva sostanzialmente identificato con la clientela dell'azienda, elemento essenziale al pari dell'organizzazione. L'avviamento, oggi, è considerato una “qualità” dell'azienda, sul quale incidono diversi fattori, la clientela, l'organizzazione

aziendale, l'ubicazione, l'abilità gestoria dell'imprenditore, ecc.. L'avviamento è generalmente definito come la capacità intrinseca di un'azienda di conseguire redditi nel tempo ovvero la sua attitudine ad ottenere utili. La differenza tra una società neo costituita e un'azienda già avviata risiede proprio nel fatto che la seconda produce risultati economici in conseguenza dell'organizzazione dei fattori della produzione già esistenti nell'azienda stessa. L'azienda avviata fa, quindi, leva su una serie di elementi immateriali che le conferiscono una maggiore capacità di produrre utili. In altre parole, con l'acquisizione di una struttura, produttiva o commerciale, organizzata, che genera ricavi, il cessionario dell'azienda evita i costi di "start up" e minimizza i rischi di insuccesso; per questo la dottrina economica ha elaborato il concetto di "avviamento", che rappresenta il maggior valore che i beni materiali acquisiscono per effetto della gestione dell'impresa, cioè della sua attitudine a produrre reddito.

Visto in questa accezione, l'avviamento rappresenta la somma dei valori intangibili, non espressi dai valori di bilancio, ma che deve essere necessariamente calcolato ogni qualvolta l'azienda venga trasferita ad altri soggetti giuridici.

Per la determinazione a valori correnti ovvero del valore recuperabile del parametro in esame in riferimento alle *best practices* per la valutazione della ragionevolezza del risultato, è stata presa in considerazione la misura contabile espressa in bilancio (poiché acquisito a titolo oneroso) che, per il ramo d'azienda "Via Tiburtina n.328" è pari ad € 184.000,00 e per il ramo d'azienda "Via XX Settembre n.45" è pari ad € 80.000,00, e alla stessa è stato applicato un indice di attualizzazione per investimenti a basso rischio finanziario (RISK FREE RATE) valorizzando le peculiarità che caratterizzano l'attitudine prospettica dell'azienda a produrre utili ma tenendo conto del depauperamento che è derivato

dall'inattività dell'ultimo biennio. Di seguito si calcolerà quindi il costo del capitale proprio (KE) al fine di addivenire al tasso di attualizzazione applicato.

$$K_e = r + \beta \cdot (r_m - r)$$

dove:

r = rendimento di investimenti privi di rischio (risk-free);

β = coefficiente beta dell'azienda sottoposta a valutazione;

($r_m - r$) = risk premium proprio di investimenti azionari.

Parametri

Tasso risk-free nominale (BTP 10 anni, fonte Il Sole 24 Ore) 4,91%

ERP 8,66%

Beta levered (determinato sulla base del beta di un paniere di società comparabili) 0,846

Ke nominale 12,50%

Al fine di esprimere il rischio specifico della realtà oggetto di valutazione e le condizioni di aleatorietà sottese al sovra-reddito soggetto ad attualizzazione, il tasso di attualizzazione è stato calcolato moltiplicando il tasso Ke per il periodo di attualizzazione "n" pari a 3 anni pervenendo a un tasso pari al 37,50%.

Procedure operative di valutazione

La presente metodologia integra quanto precedentemente discusso in riferimento ai metodi puramente patrimoniali e reddituali ed introduce una valutazione che tiene conto sia del patrimonio dell'azienda sia della capacità attesa di produrre redditi nel tempo.

Partendo dalla situazione patrimoniale contabile alla data del 31 dicembre 2022, ovvero all'ultimo bilancio approvato, depurato delle rettifiche da effettuarsi per il bilancio 2023 in ordine a quanto definito a seguito dell'udienza di verifica dei crediti, ed alla luce della metodologia di valutazione adottata, la scrivente ha ritenuto di dover procedere come segue:

- le poste dell'attivo si rettificano come da dichiarazioni rese dall'AU ai fini del progetto di bilancio 2023;
- le poste del passivo fanno riferimento alla situazione debitoria vs locatori e ADER al netto quindi dei debiti ante sequestro già analizzati in sede di verifica di stato passivo.

Orbene, è doveroso segnalare che l'attività peritale si è svolta sull'analisi dei bilanci d'esercizio elaborati dalla contabilità aziendale complessiva non potendo fare riferimento a dati contabili separati per i singoli rami aziendali.

All'uopo pertanto la scrivente ha provveduto a ripartire le partite contabili promiscue ovvero riferibili a tutti rami d'azienda secondo un peso di ponderazione dato dalla media del peso del prezzo di acquisto del ramo, dal canone di locazione dei locali (passivo) e dal canone di affitto del ramo stesso.

	PREZZO ACQUISTO RAMO D'AZIENDA	PESO PERCENTUALE	CANONE LOCAZIONE LOCALI	PESO PERCENTUALE	AFFITTO RAMO D'AZIENDA	PESO PERCENTUALE	MEDIA
VIA TIBURTINA 328	270.000,00 €	35,53	6.000,00 €	25,53	2.500,00 €	35,71	32,26
VIA X SETTEMBRE 45	140.000,00 €	18,42	9.000,00 €	38,30	2.500,00 €	35,71	30,81
VIA CATANIA	350.000,00 €	46,05	8.500,00 €	36,17	2.000,00 €	28,57	36,93

	2022 CON RETTIFICHE POST VERIFICA CREDITI	CALCOLO PESO DI PONDERAZIONE VIA TIBURTINA	CALCOLO PESO DI PONDERAZIONE VIA XX SETTEMBRE
IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI	272.398,00 €	87.868,80 €	27.073,32 €
CREDITI VS LCS TIBURTINA	20.154,00 €		
CREDITI VS DEPA1 SRL	6.100,00 €		
DEBITI V/LOCATORE VIA TIBURTINA	36.000,00 €		
DEBITI V/LOCATORE VIA XX SETTEMBRE	236.000,00 €		
DEBITI V/ADE	42.384,00 €	13.672,02 €	13.058,96 €
DEBITI V/ADER	191.354,00 €	61.726,03 €	58.958,22 €
DEBITI COMMERCIALI POST VERIFICA CREDITI	12.515,00 €	4.037,03 €	1.243,85 €

In ordine a quanto sopra, ai fini del calcolo del valore del ramo d'azienda Via XX Settembre n.45, prudenzialmente non si terrà conto del credito verso Depa1 srl pari ad € 6.100,00 poiché di difficile esigibilità.

Si ribadisce quindi che, in considerazione dell'inattività già evidenziata, la situazione contabile in riferimento all'esercizio 2023 rimane invariata, al netto delle rettifiche sopra specificate.

Valutazione con metodo misto patrimoniale-redдитuale

Tale metodo rappresenta un giusto equilibrio tra le esigenze di obiettività e verificabilità (proprie della componente patrimoniale) e quelle di razionalità.

Il metodo, nella sua versione più diffusa, si basa sull'assunto secondo cui il valore di un'azienda è pari al suo patrimonio netto rettificato (K), più il valore dell'avviamento.

Nello specifico, per le motivazioni sopra meglio rappresentate per il valore dell'avviamento si farà riferimento al valore contabile depurato del tasso di attualizzazione del 37,50%.

a. Via Tiburtina n.328

Il capitale netto rettificato (K)

Nel caso di specie, il capitale netto rettificato è coincidente con il valore delle poste dell'attivo riferibili al ramo d'azienda *de quo*, al netto delle posizioni debitorie principali.

	ATTIVO
IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI	87.868,80 €
CREDITI VS LCS TIBURTINA	20.154,00 €
	PASSIVO
DEBITI V/LOCATORE VIA TIBURTINA	36.000,00 €
DEBITI V/ADE	13.672,02 €
DEBITI V/ADER	61.726,03 €
DEBITI COMMERCIALI POST VERIFICA CREDITI	4.037,03 €
K = DIFFERENZA	- 7.412,28 €

Determinazione di R

Sulla base dei dati gestionali relativi agli ultimi 3 bilanci approvati, i ricavi risultano condizionati: per il 2020 dall'intervenuto sequestro oltre che dalle restrizioni a causa della pandemia; per il 2021 e 2022 da ricavi non tipici ovvero derivanti dai canoni di fitto d'azienda. I risultati d'esercizio per i 3 anni considerati sono negativi, pertanto si stima prudenzialmente un reddito medio atteso (R) pari a zero.

Determinazione di n

Attribuire un valore ad "n" significa supporre che le condizioni generatrici di reddito oltre la norma (ovvero con goodwill) non possano durare a lungo e siano quindi destinate ad estinguersi o ad attenuarsi nel corso degli anni. Rimane il fatto che individuare un orizzonte temporale di vita probabile è un'operazione molto difficoltosa. Ai fini del presente lavoro si è considerato un "n" pari a 3 anni: un

tale valore viene ritenuto accettabile dalla dottrina per un'azienda avente oggetto dell'attività servizi.

Calcolo valore

$W = K + \text{Avviamento attualizzato}$

$A = \text{€}184.000 - 37,5\% = \text{€}115.000$

$W = -7.412,28 + 115.000,00 = 107.587,72$

b. Via XX settembre n.45

Il capitale netto rettificato (K)

Nel caso di specie, il capitale netto rettificato è coincidente con il valore delle poste dell'attivo riferibili al ramo d'azienda *de quo*, al netto delle posizioni debitorie principali.

	ATTIVO
IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI	27.073,32 €
	PASSIVO
DEBITI V/LOCATORE VIA XX SETTEMBRE	236.000,00 €
DEBITI V/ADE	13.058,96 €
DEBITI V/ADER	58.958,22 €
DEBITI COMMERCIALI POST VERIFICA CREDITI	1.243,85 €
K = DIFFERENZA	- 282.187,71 €

Determinazione di R

Sulla base dei dati gestionali relativi agli ultimi 3 bilanci approvati, i ricavi risultano condizionati: per il 2020 dall'intervenuto sequestro oltre che dalle restrizioni a causa della pandemia; per il 2021 e 2022 da ricavi non tipici ovvero derivanti dai canoni di fitto d'azienda. I risultati d'esercizio per i 3 anni considerati sono negativi, pertanto si stima prudenzialmente un reddito medio atteso (R) pari a zero.

Determinazione di n

Attribuire un valore ad “n” significa supporre che le condizioni generatrici di reddito oltre la norma (ovvero con goodwill) non possano durare a lungo e siano quindi destinate ad estinguersi o ad attenuarsi nel corso degli anni. Rimane il fatto che individuare un orizzonte temporale di vita probabile è un’operazione molto difficoltosa. Ai fini del presente lavoro si è considerato un “n” pari a 3 anni: un tale valore viene ritenuto accettabile dalla dottrina per un’azienda avente oggetto dell’attività servizi.

Calcolo valore

Sulla scorta dei dati contabili il capitale netto rettificato risulta negativo $K = -282.187,71$,

$W = K + \text{Avviamento attualizzato}$

$A = € 80.000,00 \cdot 37,5\% = € 50.000$

$W = -282.187,71 + 50.000,00 = -232.187,71$

Relativamente al ramo d’azienda Via XX settembre n.45, sulla scorta delle analisi e dei calcoli effettuati, il risultato di W risulta essere negativo per via dell’influenza dell’ingente debito verso il locatore; per la valutazione finale pertanto prudenzialmente si rimanda alle ricerche condotte in funzione dei metodi di mercato.

I metodi di mercato

I metodi di mercato valutano l’azienda sulla base dei prezzi praticati per la compravendita di aziende similari o dei prezzi riscontrati in transazioni di borsa o fuori borsa opportunamente rettificati. Si può, dunque, affermare che tali metodi conducono alla determinazione di “prezzi di riferimento” in vista

della cessione di una azienda, più che a “valori” oggettivamente determinati. In estrema sintesi, il metodo consiste nell’individuare un campione di aziende simili a quella oggetto di valutazione, i prezzi negoziati nelle eventuali transazioni, trovare dei “coefficienti” che mettano in rapporto tali prezzi a specifiche e significative grandezze di riferimento aziendale ed infine, applicando i coefficienti ai valori dell’azienda o rami oggetto della valutazione, giungere alla determinazione del valore di quest’ultima (c.d. “metodo del break-up”).

a. [Via Tiburtina n.328](#)

Le operazioni di campionatura sono state effettuate attraverso una ricerca analitica sui principali siti ove vengono pubblicati annunci afferenti la cessione di aziende (immobiliare.it; doauction.it; asteannunci.it), tra questi la scrematura è stata effettuata selezionando le offerte sulla scorta delle caratteristiche più vicine al caso che ci occupa (solo attività commerciale senza mura, distanza dall’indirizzo specifico di circa dieci minuti a piedi, tipologia di attività bar-pasticceria-tavola calda), operando quindi la media dei relativi prezzi di vendita. Tra gli annunci selezionati si indicano i seguenti:

<https://www.immobiliare.it/annunci/105868049/>

<https://www.immobiliare.it/annunci/109998993/>

<https://www.immobiliare.it/annunci/99587184/>

<https://www.immobiliare.it/annunci/110663579/>

E’ doveroso evidenziare che gli annunci disponibili non sono strettamente rispondenti al caso di specie, in quanto trattasi di attività svolta all’interno di un locale di circa 400 mq quindi molto più ampia di quelli suindicati, situato vicino alla stazione Tiburtina e alla via di Portonaccio (nota zona di transito),

con delle grandi vetrine ed posizionata ben in vista dei passanti.

Orbene, si ritiene di indicare quale valore di mercato del ramo d'azienda Via Tiburtina n.328 l'importo di € 100.000,00.

b. Via XX settembre n.45

Le operazioni di campionatura sono state effettuate attraverso una ricerca analitica sui principali siti ove vengono pubblicati annunci afferenti la cessione di aziende (immobiliare.it; doauction.it; asteannunci.it), tra questi la scrematura è stata effettuata selezionando le offerte sulla scorta delle caratteristiche più vicine al caso che ci occupa (solo attività commerciale senza mura, distanza dall'indirizzo specifico di circa dieci minuti a piedi, tipologia di attività bar-pasticceria-tavola calda), operando quindi la media dei relativi prezzi di vendita. Tra gli annunci selezionati si indicano i seguenti:

<https://www.immobiliare.it/annunci/111185601/>

<https://www.immobiliare.it/annunci/110484171/>

<https://www.immobiliare.it/annunci/110927697/>

<https://www.immobiliare.it/annunci/108823549/>

E' doveroso evidenziare che gli annunci disponibili non sono strettamente rispondenti al caso di specie, in quanto trattasi di attività svolta all'interno di un locale più ampio di quelli suindicati, situato in una zona molto centrale e ricca di uffici, se pur comunque con una sola vetrina.

Orbene, si ritiene di indicare quale valore di mercato del ramo d'azienda Via Tiburtina n.328 l'importo di € 90.000,00.

Conclusioni

Come meglio rappresentato nel corpo dell'elaborato peritale, il valore finale attribuito a ciascun ramo d'azienda è ottenuto attraverso la media aritmetica dei rispettivi valore netto contabile e valore di mercato.

Il sottoscritto perito, sulla base dei dati e delle considerazioni sopra esposte, dichiara quanto segue:

- a. il valore complessivamente attribuibile agli elementi patrimoniali oggetto di valutazione nonché all'avviamento del ramo d'azienda Via Tiburtina n.328 ammonta a euro $103.793,86 = (207.587,72/2)$ che si arrotonda ad **euro 104.000,00**;
- b. il valore complessivamente attribuibile agli elementi patrimoniali oggetto di valutazione nonché all'avviamento del ramo d'azienda Via XX settembre n.45 è negativo (€ -71.093,85) pur tenendo conto del valore di mercato e delle caratteristiche intrinseche dell'azienda.

Reggio Calabria, li 06.05.2024

Dott.ssa Valentina Rizzo

