



**PERIZIA DI STIMA**



**DEL VALORE DELL'AZIENDA [REDACTED]**



**Redatta da :**



Dott. Strano Salvatore

Commercialista

Via Carnazza, 81

Tremestieri Etneo – CT





Sommario



1. Il Mandato
2. Documentazione analizzata
3. La azienda
4. I criteri di valutazione
5. Patrimonio Netto rettificato
6. La determinazione del valore dell'azienda
7. Conclusioni



## 1 - IL MANDATO

Ill.mo Signor Giudice Delegato,

il sottoscritto dott. Salvatore Strano, con studio a Tremestieri Etneo - CT - in Via Carnazza, 81 iscritto all'Albo dei Dottori Commercialisti ed esperti contabili di Catania al n. AA668, è stato nominato consulente contabile e fiscale della procedura e con autorizzazione del 20.09.24 sono stato nominato stimatore per determinare il valore di mercato dell'azienda.

## 2- Documentazione analizzata

Agli atti della L.G. sono presenti i seguenti documenti che saranno utilizzati ai fini della redazione della perizia, si precisa che la azienda [REDACTED], svolge l'attività di vendita tabacchi e generi di monopolio ed agisce in contabilità semplificata.

La ditta ha depositato i seguenti documenti:

- Registri Iva relativi agli anni 2021 al 2024 ;
- Accesso al Cassetto Fiscale ed estrazione dei dichiarativi dal 2017 al 2022;
- Dichiarazione Iva anno 2023;
- Situazione alla data della LG;
- Situazione al 31.12.2023;
- Visura Camerale Storica;

Data la particolare attività, nella relazione i valori di riferimento saranno costituiti dall'aggio, infatti nonostante l'azienda sia titolare di esercizio di vicinato per la vendita di alimentari ( caramelle, gomme ecc.) e non alimentari ( gomme, matite ecc) , in sede di accesso si è evidenziato come siano del tutto marginali e/o non movimentati, infatti nella sede sono presenti anche banconi bar ed altra attrezzatura in disuso, relativa alla attività esercitata dalla [REDACTED] in anni precedenti, in particolare dal 01.03.2011 era stata dichiarata l'attività di Bar cessata il 20.04.2022;

### 2.1 Caratteri generali del lavoro svolto

In conformità alle "best practies" adottate in sede di valutazioni d'azienda, la presente relazione contiene, la descrizione dell'attività aziendale, i criteri di valutazione adottati, nonché l'indicazione del valore economico di riferimento dell'azienda. La presente relazione riporta inoltre il procedimento seguito,

Dott. Strano Salvatore – Ordine ODCEC – CT  
Via Carnazza, 81 – Tremestieri Etneo – CT

nonché i dettagli sulle informazioni che hanno influenzato le scelte valutative. Come sopra indicato, per valore economico o valore del capitale economico si intende il valore di riferimento di un'impresa in condizione di autonomia operativa, o di una parte del suo capitale, che può essere negoziato fra compratore e venditore. Tale valore potrebbe differire dal prezzo, che dipende sia dalle caratteristiche delle parti interessate alla negoziazione e dalle relative forze contrattuali, sia dal valore soggettivo che, a sua volta, dipende dalle sinergie eventualmente realizzabili dall'operazione e quindi è funzione dell'utilità ottenibile da una specifica parte.

L'importanza della redazione di una relazione di stima da parte di un esperto è quella di garantire una valutazione del patrimonio della società che non rechi danno ai terzi interessati nell'attività della società (creditori commerciali e finanziari, potenziali acquirenti) a causa di una sopravvalutazione dei beni oggetto di trasferimento. Nel contempo la relazione di stima deve tenere presente l'interesse della curatela a non subire un ingiustificato deprezzamento dell'attività nette possedute. Sulla base delle considerazioni sopraesposte, il sottoscritto, nell'individuazione del valore economico dell'azienda ha adottato un approccio che, nel rispetto di una valutazione orientata all'oggettività, ha rispettato scrupolosamente i criteri di massima prudenza valutativa, sia nella scelta metodologica di valutazione sia nelle stime e nelle assunzioni utilizzate in sede di determinazione del valore, come di seguito verrà meglio specificato.

### 3 - La azienda

La ditta [REDACTED] è stata costituita il 25.02.1999 ed ha per oggetto, come attività prevalente:

- La rivendita di generi di monopolio e articoli per fumatori, ricevitoria lotto, Sisal, totocalcio, commercio al minuto di giornali, quotidiani e periodici; La ditta svolge attività di rivendita generi di monopolio e articoli per fumatori, giusta licenza Ispettorato Compar. Monopoli di Stato n. 21861 del 01.12.1998;
- Il capitale netto risultante dalla situazione alla data di L.G. è pari a € 577.593,76 in negativo, inoltre è appostato un valore di € 400.000,00 di avviamento non derivante da nessuna posta attiva reale, quindi il patrimonio netto è pari a **-€ 977.593,76**. Nella nostra analisi tale posta è ininfluente, in quanto la vendita da parte della LG esclude il passivo e viene valutato solo la parte attiva della azienda.
- La ditta in sede di accesso ed inventario ha presentato perizia dei beni strumentali a firma del Geom. Alfredo Andò che porta i seguenti valori:

Dott. Strano Salvatore – Ordine ODCEC – CT  
Via Carnazza, 81 – Tremestieri Etneo – CT

Poste attive al 31.03.2024

IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI al 31,03,2024	
ALTRI BENI	
attrezzatura varia	€ 10.550,00
attrezzatura Bar	€ 3.010,00
Distributore Automatico	€ 23.500,00
Autovettura toyota	€ 1.000,00
TOTALE ALTRI BENI	€ 38.060,00

La ditta [REDACTED] in data 14.07.2022 presentava domanda di Concordato Preventivo, poi commutato in accordo di ristrutturazione dei debiti ex artt. 57 e 63 del D.lgs n. 14/19.

Ai fini della valutazione si evidenzia che a Novembre 2025, scade la licenza attuale e sarà necessario chiedere il rinnovo e pagare una parte della Novennale pari a € 16.000,00.

**L'attività viene esercita in forza di licenza rilasciata dai monopoli di stato "ad personam" oltre due coadiutori nelle persone del figlio e marito della titolare.**

Quindi sia nella cessione che nella valutazione si deve tenere conto dell'impatto dei seguenti articoli:

#### Art. 12

(Sospensione dei magazzinieri dalla gestione)

È in facoltà dell'Amministrazione sospendere dal servizio il magazziniere denunciato per uno dei reati di cui all'art. 6, n. 6, lettere a), b), c) e d).

La riammissione in servizio non dà diritto ad indennizzo o risarcimento ed ha luogo con le modalità previste dal regolamento.

Nel caso di dichiarazione di fallimento del magazziniere, ovvero di condanna che importi interdizione temporanea dai pubblici uffici, la sospensione è obbligatoria.

#### Art. 13

(Decadenza dalla gestione)

Il magazziniere decade dalla gestione:

- quando ricorra nei di lui confronti uno dei casi di esclusione previsti dall'art. 6;
- quando ricorra nei di lui confronti uno dei casi di incompatibilità previsti dall'art. 7 e non provveda a rimuovere l'incompatibilità nei termini assegnatigli dall'Amministrazione;
- quando non abbia ottenuto la cancellazione dal registro dei falliti entro due anni dalla sentenza

Dott. Strano Salvatore – Ordine ODCEC – CT  
Via Carnazza, 81 – Tremestieri Etneo – CT

dichiarativa del fallimento;

d) quando abbia riportato condanna che importi interdizione temporanea dai pubblici uffici per un periodo superiore a due anni

Art. 8

L'articolo 31 della legge 22 dicembre 1957, n. 1293, è sostituito dal seguente:

"Le rivendite ordinarie e speciali non possono a qualsiasi titolo essere cedute.

Quando si verifichi cessione dell'azienda ubicata nello stesso locale della rivendita,

l'Amministrazione può consentire che il rivenditore rinunci alla gestione ed il cessionario consegua, alle condizioni in vigore, l'assegnazione della rivendita a trattativa, privata".

Art. 9

(Gestione personale - Coadiutore)

Il magazzino deve essere gestito personalmente dal magazziniere.

((L'Amministrazione può consentire la presenza nel magazzino di un parente entro il quarto grado o di un affine entro il terzo grado del magazziniere, autorizzato a coadiuvarlo e sostituirlo nelle temporanee assenze od impedimenti.

Oltre al coadiutore di cui al comma precedente può essere consentita nel magazzino la presenza di un secondo coadiutore che può usufruire delle disposizioni di cui ai commi seguenti. A tal fine si cumulano i periodi di servizio purché consecutivi compiuti come coadiutore e secondo coadiutore))

In caso di vacanza del magazzino, il coadiutore, che abbia compiuto almeno sei mesi di servizio senza dar luogo a rilievi, può ottenerne l'appalto a trattativa privata alle condizioni stabilite dall'Amministrazione.

L'appalto deve essere preceduto da un periodo di prova di almeno sei mesi, svolto con soddisfazione dell'Amministrazione.

Al coadiutore sono estese le disposizioni degli articoli 6 e 7.

Altro elemento da considerare è la mancanza di un titolo di conduzione dell'immobile registrato in cui è situata l'impresa. Infatti l'immobile di proprietà dell'ex marito della titolare, è condotto in comodato verbale.

#### 4 - I CRITERI DI VALUTAZIONE DELL'AZIENDA

##### a. Considerazioni metodologiche

Come indicato in premessa, lo scrivente ai fini della valutazione del valore economico dell'azienda ha adottato un approccio che, nel rispetto di una valutazione orientata all'oggettività ha rispettato scrupolosamente i criteri di massima prudenza valutativa, sia nella scelta metodologica di valutazione sia

Dott. Strano Salvatore – Ordine ODCEC – CT  
Via Carnazza, 81 – Tremestieri Etneo – CT

nelle stime e nelle assunzioni utilizzate. Nel formulare il proprio giudizio, lo scrivente ha fatto riferimento a criteri e metodologie di generale accettazione; nell'adozione di tali criteri si possono confrontare le risultanze dell'adozione del metodo prescelto (principale) con quelli derivanti dall'impiego di altri metodi (accessori e di controllo). La scelta dei criteri di valutazione da adottare deve essere effettuata in base alla natura ed alle caratteristiche dell'azienda da valutare, nonché delle finalità della valutazione stessa; prima di individuare il metodo prescelto per la valutazione si ritiene opportuno indicare le principali caratteristiche dei metodi di valutazione applicati nella prassi.

I metodi di stima del capitale economico di un'azienda si possono ricondurre concettualmente alle seguenti tipologie:

- misurazione analitica a valori correnti degli elementi attivi e passivi che costituiscono il patrimonio dell'azienda (**metodo patrimoniale**);
- stima del ritorno finanziario dell'investimento o della redditività (**metodo dei flussi di cassa attualizzati – metodo reddituale**);
- metodologie che uniscono i principi essenziali dei procedimenti reddituali e patrimoniali (**metodo misto patrimoniale – reddituale**);
- metodi empirici (**metodo delle transazioni similari, metodi dei multipli di mercato**).

Di seguito alcuni brevi concetti riguardanti i suddetti metodi.

### b. Il metodo patrimoniale

Il metodo patrimoniale si fonda sul principio dell'espressione, a valori correnti, dei singoli elementi dell'attivo che compongono il capitale dell'azienda e dell'aggiornamento degli elementi passivi. Il metodo patrimoniale assume, come punto di partenza, il patrimonio netto di bilancio così come espresso dalla situazione patrimoniale contabile di riferimento.

Al patrimonio netto contabile di cui sopra vengono apportate le seguenti rettifiche:

- rettifiche per uniformarsi ai principi contabili;
- rettifiche necessarie per recepire le plusvalenze e le minusvalenze emergenti su specifiche poste dell'attivo e del passivo.

Il metodo patrimoniale semplice, come sopra identificato, è definito complesso quando si attribuisce specifico valore (plusvalenza) agli elementi intangibili di una azienda, diversi dall'avviamento purché valorizzabili in maniera autonoma rispetto agli altri *assets aziendali*, anche se solo complessivamente, in quanto non separabili. E' il caso di beni immateriali quali la tecnologia, l'addestramento, le licenze, i marchi, i brevetti, le capacità del personale, il portafoglio prodotti.

Il metodo patrimoniale ha il pregio di consentire una stima del patrimonio aziendale oggettiva e riscontrabile, pur non tenendo conto del valore espresso dall'azienda in termine di capacità di reddito e di

Dott. Strano Salvatore – Ordine ODCEC – CT  
Via Carnazza, 81 – Tremestieri Etneo – CT

flussi finanziari. Tale metodo rappresenta una stima analitica a valori correnti di sostituzione del patrimonio aziendale: (i) analitica, perché effettuata distintamente per ciascun elemento patrimoniale, (ii) a valori correnti, perché basata sui prezzi di mercato di riferimento delle singole attività/passività; (iii) di sostituzione, perché l'ipotesi di base è quella di riacquisto degli elementi dell'attivo e della rinegoziazione per quelli del passivo.

### Il metodo reddituale

Secondo il metodo reddituale, il valore di un'azienda deriva invece unicamente dai redditi che, in base alle attese, essa sarà in grado di produrre. In altre parole, il valore dell'impresa (W) si suppone pari alla serie di valori attuali dei redditi futuri dell'impresa stessa. In tale metodologia non viene presa in considerazione la struttura patrimoniale dell'impresa. L'orizzonte temporale di riferimento dei redditi futuri, entro il quale si stima che l'azienda produca reddito, è ordinariamente considerato di durata indefinita; pertanto il valore dell'azienda (W) è pari al valore attuale di una rendita perpetua di rata costante (R, il reddito perpetuo) calcolata al tasso  $i$  secondo la formula:

$$\text{Valore dell'azienda} = \text{valore attuale del reddito perpetuo} = W = R/i$$

La configurazione di reddito perpetuo individuata in tale ipotesi è di tipo prospettico, idoneo a riflettere le condizioni di redditività attesa della società. Tale configurazione di reddito deve essere normalizzata, ossia depurata dalle componenti straordinarie estranee alla gestione caratteristica, e deve basarsi su condizioni normali di svolgimento dell'attività aziendale, considerando quindi l'ordinaria capacità produttiva, condizione di mercato normali, indebitamento nei limiti fisiologici di sostegno al ciclo produttivo aziendale e, soprattutto l'assenza di ogni evento non ricorrente.

Il tasso di attualizzazione ( $i$ ) utilizzato per definire il valore attuale dei flussi reddituali futuri, include il compenso derivante dal semplice trascorrere del tempo (corrispondente al rendimento delle attività prive di rischio) e la remunerazione del rischio. Per l'individuazione del tasso, quindi si individua il tasso di puro interesse relativo agli impieghi di capitale a rischio nullo (il riferimento è di solito a titolo di debito pubblico di paesi finanziariamente solidi) e la maggiorazione quale premio per il rischio d'impresa commisurata in base all'intensità di tale rischio, che dipende principalmente da tre parametri: a) condizioni generali dell'economia del paese di riferimento dell'azienda (congiuntura economica – finanziaria, situazione politica - sociale, ecc); b) le condizioni del settore merceologico di appartenenza dell'azienda (rischi specifici del settore, caratteristiche del mercato di riferimento e sua stabilità, ecc); c) le condizioni specifiche aziendali, relative in particolare al ruolo che l'azienda ha nel mercato di riferimento, nonché alla sua struttura patrimoniale e finanziaria, alla sua dipendenza dalla congiuntura di mercato o da particolari clienti o fornitori, ecc.

Il metodo reddituale, pur trovando il suo limite nell'aleatorietà legata alle stime dei risultati futuri, rappresenta un criterio da utilizzare per le aziende che esprimono il loro valore in termini di capacità

Dott. Strano Salvatore – Ordine ODCEC – CT  
Via Carnazza, 81 – Tremestieri Etneo – CT



reddituale prospettica, le cui consistenze patrimoniali da sole non sono sufficienti per esprimere compiutamente tutte le potenzialità in termini di capacità di reddito prospettiche aziendali.

### Il metodo misto

Un metodo di stima diffuso è il metodo misto patrimoniale – reddituale. Sua caratteristica essenziale è la ricerca di un risultato che consideri contemporaneamente i due aspetti, così da tenere conto dell'aspetto patrimoniale, senza peraltro trascurare le attese reddituali, che sono concettualmente una componente essenziale del valore del capitale economico. Questo procedimento gode, anche a livello internazionale, di ampio credito. Il metodo in questione è idoneo a identificare, attraverso una stima autonoma, il *goodwill* (*avviamento*).

Esso si basa infatti sulla seguente formula, che permette di identificare il valore dell'azienda aggiungendo alle consistenze patrimoniali il goodwill:

$$W = K + a_{\overline{n}|i} \cdot (R - ir \cdot K)$$

Dove:

K = valore patrimoniale o capitale netto rettificato

$a_{\overline{n}|i}$  = fattore di attualizzazione per il calcolo di una rendita della durata di n anni al tasso (i).

R = reddito normale atteso per il futuro;

n = numero definito e limitato di anni

ir = tasso di rendimento normale del tipo di investimento considerato.

Il fondamento teorico e logico di tale metodo è che il patrimonio impiegato per lo svolgimento dell'attività caratteristica dell'impresa debba avere un tasso di rendimento normale. In altri termini, il reddito normalizzato dell'azienda deve essere almeno pari al reddito che si otterrebbe investendo un certo capitale nel settore di riferimento.

L'eventuale differenza positiva (sovrarreddito) o negativa (sottoreddito) viene attualizzata lungo un orizzonte temporale ad un tasso (i). La definizione del valore attuale dell'eventuale sovrarreddito/sottoreddito richiede l'individuazione di un orizzonte temporale determinato sulla base della capacità della società di mantenere un vantaggio competitivo che permetta una redditività superiore a quella media di settore.

### I metodi empirici

I metodi empirici, di notevole applicazione nella prassi professionale, costituiscono un insieme di regole di esperienza ispirate al mercato e fondate su diffuse opinioni presenti nel settore nel quale opera l'azienda

Dott. Strano Salvatore – Ordine ODCEC – CT  
Via Carnazza, 81 – Tremestieri Etneo – CT

oggetto di stima. I metodi empirici sono anche definiti metodi diretti di valutazione in quanto il valore ottenuto mediante l'osservazione diretta sul mercato di prezzi fatti; non sono necessarie stime di flussi, redditi, poste patrimoniali, tassi o altri parametri, come richiesto dai metodi indiretti di valutazione.

I metodi empirici non rappresentano regole valutative razionali, metodologicamente e dottrinalmente riconosciute, ma criteri applicati nella prassi in specifiche circostanze, soprattutto per le piccole e piccolissime aziende, per le quali spesso mancano le informazioni necessarie per l'applicazione soddisfacente dei metodi di valutazione reddituali o finanziari. Questi criteri di valutazione dell'azienda non sono dei modelli teorizzati, ma delle semplici relazioni matematiche che legano fattori e variabili aziendali, applicando "regole" basate sull'evidenza e l'osservanza di alcune analogie (o differenze) di valore.

Pur mancando di base concettuale sottostante e di fondamenti metodologici coerenti, i metodi empirici offrono riferimenti utili sul piano operativo, specie quando si assiste a comportamenti aziendali ripetuti. Nella maggior parte dei casi si tratta di super esemplificazioni, di valutazioni basate su un unico parametro rappresentativo dell'intera realtà aziendale (ad esempio, il numero dei clienti che, mediamente, affolla ogni giorno un ristorante, oppure il numero di utenti di una società di vendita digas/energia).

Un metodo empirico applicato nella prassi è il criterio dei multipli di mercato, secondo il quale si perviene ad una stima del valore dell'impresa, oggetto di valutazione, in base a dati derivati dal mercato azionario attraverso l'elaborazione di appositi coefficienti (o multipli). Tali metodi permettono quindi di valutare l'azienda attraverso l'applicazione di prezzi di mercato, non necessariamente le quotazioni di Borsa ma anche, in ipotesi di assenza di società quotate, attraverso l'individuazione di indicatori tipici di settore (volumi prodotti numeri di clienti ecc) utilizzabili quali parametri di misurazione delle performance aziendali.

L'importanza delle valutazioni empiriche, quali valutazioni "relative", e quella di fungere da griglia di controllo e conforto per valori d'azienda ottenuti con altri metodi. Sono, infatti, valutazioni di prima approssimazione, utili ad offrire un immediato orientamento sul valore dell'azienda, da confermare o modificare in seguito all'applicazione delle valutazioni con i metodi analitici.

Sono, comunque, frequentemente utilizzati, con estrema cautela, da valutatori esterni che non dispongono di informazioni sufficienti per condurre analisi complete che possano permettere l'applicazione di metodi indiretti.

I vantaggi derivanti dall'applicazione di tale metodo sono l'assenza di qualsiasi apprezzamento soggettivo da parte del perito e la facile comprensione dei risultati.

Inoltre con tale metodo non è necessario approfondire aspetti specifici del patrimonio dell'azienda, quale la verifica del valore corrente o della corretta applicazione dei principi contabili: la valutazione è infatti affidata direttamente ai valori attribuiti nelle transazioni similari. Gli svantaggi nell'applicazione di tale metodo sono da ricercare nella difficoltà di ottenere le necessarie informazioni, soprattutto in assenza di un

Dott. Strano Salvatore – Ordine ODCEC – CT  
Via Carnazza, 81 – Tremestieri Etneo – CT

numero sufficiente di transazioni da utilizzare quale riferimento per la valutazione.

### LA SCELTA DEL METODO DI VALUTAZIONE DELL'AZIENDA

La valutazione dell'avviamento deve essere compiuta sia in base ai risultati economici della gestione passata e presente sia in base alla capitalizzazione del reddito futuro. Nella prassi generalmente si procede alla capitalizzazione del surplus del reddito che rappresenta il soprareddito che l'azienda è in grado di produrre rispetto al reddito medio del settore in cui opera e che quindi presenta le stesse caratteristiche di rischio in considerazione anche delle condizioni ambientali e di mercato.

Alla luce di quanto sopra esposto e tenendo conto dei vari metodi di valutazione proposti dalla dottrina e dalla prassi professionale (patrimoniale, reddituale, finanziario, misto) si ritiene che la metodologia più idonea a rappresentare il valore economico del patrimonio netto della società in esame possa essere il **metodo misto patrimoniale – reddituale** essendo basato sulla valutazione dei valori correnti dell'attività dell'azienda e della specifica situazione aziendale. Caratteristica essenziale di tale metodo è la ricerca di un risultato finale che consideri appunto l'aspetto patrimoniale senza trascurare le attese reddituali come sopra specificato.

Il risultato ottenuto verrà confrontato con l'applicazione di almeno un altro metodo (c.d. normalizzazione) che, in questa sede, viene individuato nel **metodo reddituale**.

**Il confronto tra i due metodi, misto e reddituale, sarà utile per la determinazione del valore aziendale definitivo.**

In sintesi, quindi la valutazione è stata effettuata tenendo conto delle metodologie di valutazione maggiormente utilizzate nella prassi con riferimento ad un'azienda con le dimensioni, i volumi e la tipologia di attività svolta.

Si sottolinea infine che il compito del perito non è quello di determinare il valore assoluto del capitale economico dell'azienda, sviluppando un intero processo valutativo, bensì arrivare a circostanziare e rendere evidente, come si evince dalle considerazioni già svolte e da quelle effettuate nei paragrafi successivi, il valore dell'azienda.

#### i. **Determinazione del patrimonio netto rettificato.**

Una volta scelto il metodo di valutazione da adottare, lo scrivente ha proceduto dapprima alla stima del patrimonio netto rettificato al 31/03/24 facendo riferimento alla situazione economico patrimoniale predisposta dalla società alla stessa data basandosi sulle seguenti assunzioni e limitazioni:

1. le verifiche sono state svolte in ipotesi di continuità aziendale,
2. non si sono verificati le passività potenziali derivanti da rischi di natura fiscale, contrattuale, previdenziale, ambientale e civilistica in quanto la cessione avviene dalla Curatela.

Di seguito lo scrivente procederà all'esame delle singole componenti dell'attivo del bilancio della società al

Dott. Strano Salvatore – Ordine ODCEC – CT  
Via Carnazza, 81 – Tremestieri Etneo – CT

## Perizia di stima della Ditta Individuale

31/03/24:

Nelle tabelle seguenti sarà esposto il dettaglio delle singole voci con le relative rettifiche che lo scrivente, in applicazione del principio della prudenza valutativa ha ritenuto di dover applicare.

### IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI

Secondo quanto previsto dall'OIC 16 le immobilizzazioni materiali sono beni tangibili di uso durevole costituenti parte dell'organizzazione permanente delle società, la cui utilità economica si estende oltre i limiti di un esercizio. Il riferirsi a fattori e condizioni durature non è una caratteristica intrinseca ai beni come tali, bensì alla loro destinazione. Esse sono normalmente impiegate come strumenti di produzione del reddito della gestione caratteristica e non sono, quindi, destinate alla vendita, né alla trasformazione per l'ottenimento dei prodotti della società. Possono consistere in: – beni materiali acquistati o realizzati internamente; – beni materiali in corso di costruzione; – somme anticipate a fronte del loro acquisto o della loro produzione.

La voce immobilizzazioni materiali, al netto degli incrementi, decrementi ed ammortamenti al 31/03/2024 è pari ad € **38.060,00**

La voce comprende :

IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI al 31,03,2024	
ALTRI BENI	
attrezzatura varia	€ 10.550,00
attrezzatura Bar	€ 3.010,00
Distributore Automatico	€ 23.500,00
Autovettura toyota	€ 1.000,00
<b>TOTALE ALTRI BENI</b>	<b>€ 38.060,00</b>

Si specifica che l'attrezzatura Bar è relativa ad un attività non più esercitata ma fa parte dell'attivo aziendale

### ATTIVO CIRCOLANTE

#### DISPONIBILITA' LIQUIDE

Non ci sono disponibilità liquidi nè crediti.

#### Rimanenze di merce

La ditta tratta beni di monopolio e non ci sono rimanenze consistenti, quindi saranno da valutare al momento del trasferimento dell'azienda in aggiunta al valore calcolato.

Dott. Strano Salvatore – Ordine ODCEC – CT

Via Carnazza, 81 – Tremestieri Etneo – CT

#### Altri Debiti

Canone rinnovo novennale per la licenza doganale di € 16.000,00

#### 5 - PATRIMONIO NETTO RETTIFICATO AL 31.03.24

Il patrimonio netto rettificato alla data del 31.03.24, in realtà è pari alla valutazione dell'attivo non essendoci altre poste da valutare.

#### 6 - Determinazione del valore del capitale economico con il metodo prescelto

Dopo aver calcolato il patrimonio netto rettificato, lo scrivente nei paragrafi successivi ha proceduto al calcolo dell'avviamento secondo il metodo di valutazione prescelto:

##### Metodo misto patrimoniale - reddituale.

Come precedentemente indicato al paragrafo 3.4, il valore dell'azienda è espresso dalla seguente formula:

$$W = K + \text{ani} * (R - \text{ir} * K)$$

Dove

W = valore dell'azienda

K = patrimonio netto rettificato

ani \* (R - ir \* K) = avviamento attualizzato

Il dato di partenza per la determinazione del valore dell'azienda è costituito quindi dal capitale netto rettificato, a cui deve essere aggiunto il valore del goodwill inteso come reddito differenziale medio atteso per n anni attualizzato.

Quest'ultima grandezza, che rappresenta la capacità di creare valore dell'azienda è data dalla differenza tra il reddito medio normale atteso e il costo del capitale proprio sul capitale investito.

Premesso che il patrimonio netto rettificato (K) è stato già calcolato nel paragrafo precedente, lo scrivente procede pertanto al calcolo dell'avviamento attualizzato secondo la formula sopra esposta.

Ai fini della determinazione del reddito medio prospettico la sottoscritta ha fatto riferimento ai dati storici forniti dalla società, calcolando l'incidenza media dell'utile netto sui ricavi aziendali. Trattandosi di una ditta individuale lo scrivente ha proceduto a rilevare i dati dalle dichiarazioni fiscali e dalle situazioni periodiche presentate dalla ditta al Commissario.

Dopo aver calcolato l'utile netto come sopra esposto, lo scrivente ha rilevato l'incidenza dell'utile netto sul fatturato annuo e calcolato la media, ai fini del calcolo il reddito annuale è stato depurato dai costi che la ditta avrebbe dovuto sostenere in regime normale di locazione, in considerazione che comodato tra parenti

Dott. Strano Salvatore – Ordine ODCEC – CT  
Via Carnazza, 81 – Tremestieri Etneo – CT

## Perizia di stima della Ditta Individuale

non è riproponibile a soggetti terzi. A tal fine si ipotizza un canone annuo di € 24.000,00 congruo sia per la zona che per la dimensioni dei locali, ottenendo i seguenti risultati:

	ANNO 2016	ANNO 2017	ANNO 2018	ANNO 2019	ANNO 2020	ANNO 2021	ANNO 2022	ANNO 2023	SOMMA	MEDIA normalizzata
FATTURATO	€ 394.139,00	€ 357.279,00	€ 360.343,00	€ 326.226	€ 260.492	€ 239.157	€ 239.198	€ 238.656	€ 2.415.490	€ 150.968
UTILE/PERDITA	€ 100.092,00	€ 60.413,00	€ 82.995,00	€ 62.399	€ 65.463	€ 72.546	€ 104.456	€ 150.776	€ 507.140	€ 31.696
INCIDENZA	25,40%	16,91%	23,03%	19,13%	25,13%	30,33%	43,67%	63,18%	139,93%	23,32%

Ai fini della media normalizzata si è tenuto conto della situazione attuale, l'azienda è in LG per evidenti problemi di liquidità che negli anni non ha permesso una regolare gestione fiscale, inoltre l'ARD non è stato rispettato in quanto la liquidità necessaria non è stata reperita nella gestione. Da una analisi dei luoghi aziendali è evidente che i locali vanno ammodernati e che necessità di un aggiornamento anche tecnologico per ristabilire quella profittabilità che si può ottenere da una licenza rilasciata dai Monopoli per vendita con Aggio fisso, a tal fine si è considerata una congrua riduzione del reddito medio il cui risultato è rappresentato nel superiore prospetto.

In base ai dati storici del periodo in esame, la società ha un utile che rappresenta il 23,32% dei ricavi aziendali.

Applicando la predetta incidenza al fatturato aziendale medio si è pervenuti al risultato di esercizio netto che si ritiene mediamente ritraibile nei futuri esercizi. Si veda a tal fine la tabella seguente:

RICAVI 2016	€ 394.139
RICAVI 2017	€ 357.279
RICAVI 2018	€ 360.343
RICAVI 2019	€ 326.226
RICAVI 2020	€ 260.492
RICAVI 2021	€ 239.157
RICAVI 2022	€ 239.198
RICAVI 2023	€ 238.656
RICAVI MEDI normalizzato	€ 150.968,16
RENDIMENTO MEDIO NETTO	23,32%
REDDITO MEDIO PROSPETTICO	€ 35.207,94

Il reddito medio netto normale atteso viene pertanto quantificato in euro **35.207,94**, gli ultimi parametri della formula sono la durata e il tasso di attualizzazione del reddito differenziale. Per quel che riguarda la durata lo scrivente ha ritenuto ragionevole effettuare la valutazione su un arco temporale di 9 anni in quanto le licenze doganali hanno una durata novennale, salvo rinnovo.

Per la stima del tasso di attualizzazione del reddito differenziale, invece, solitamente si fa riferimento al tasso di rendimento di un investimento privo di rischio o alla somma del tasso senza rischio e del premio del rischio azionario, quest'ultimo moltiplicato per un coefficiente beta.

La scelta tra le due alternative dipende dal segno del reddito differenziale. Nel caso di redditi differenziali

Dott. Strano Salvatore – Ordine ODCEC – CT  
Via Carnazza, 81 – Tremestieri Etneo – CT

## Perizia di stima della Ditta Individuale

negativi si è soliti adottare la prima alternativa nel caso di redditi differenziali positivi, invece si tende a preferire la seconda scelta.

Pertanto come stima del *free-risk* è stato scelto di usare il tasso di rendimento al 15.10.2024 dei BTP italiani con scadenza residua 2034 che al lordo di inflazione è pari a circa il 2.830 % (fonte MEF risultati Asta BTP 10 anni Data: 30.11.2009 – 16.10.2024).

Infine, il coefficiente Beta, che rappresenta la sensibilità del rendimento di un investimento ai movimenti del mercato azionario, ossia una misura del rischio sistematico del settore e dell'azienda, considerato il settore in cui opera la società è stato assunto pari ad 1. Tenuto conto dei dati innanzi esposti, il tasso di attualizzazione risulta il seguente:

RENDIMENTO AL 15,10,2024 BTP ITALIANI SCADENZA 2034	2,830%
BETA (SENSIBILITÀ DEL RENDIMENTO ALLE FLUTTUAZIONI DI MERCATO)	1
TASSO DI ATTUALIZZAZIONE	2,830%

Sulla base degli elementi individuati, il risultato finale è così riassumibile:

metodo patrimoniale-reddituale		
CAPITALE NETTO RETTIFICATO K	€	38.060,00
REDDITO NORMALE ATTESO R	€	35.207,94
ARCO TEMPORALE DI RIFERIMENTO		9
TASSO DI ATTUALIZZAZIONE		2,830%
AVVIAMENTO	€	267.865,77
VALORE DEL CAPITALE ECONOMICO	€	305.925,77

Dopo quanto sopra riportato il sottoscritto può affermare che alla data 31.03.2024 si ha un goowill (valore positivo).

### Normalizzazione dei risultati ottenuti

Come anticipato al paragrafo 3 della presente relazione di stima, nella tecnica professionale il risultato ottenuto viene normalmente confrontato con altri metodi di calcolo; in questa sede si procederà al confronto del valore ottenuto con l'applicazione del "metodo misto", con il "metodo reddituale" secondo la seguente formula:

$$W = R \times a \_$$

dove:

W = valore aziendale R = reddito atteso

n ani'

Dott. Strano Salvatore – Ordine ODCEC – CT

Via Carnazza, 81 – Tremestieri Etneo – CT

## Perizia di stima della Ditta Individuale

$n$  = numero anni entro il quale si estende la previsione, nel nostro caso 9 anni  $i$  = tasso di attualizzazione

Sulla base degli elementi individuati il risultato finale è così riassumibile:

metodo reddituale	
REDDITO NORMALE ATTESO R	€ 35.207,94
ARCO TEMPORALE DI RIFERIMENTO	9
TASSO DI ATTUALIZZAZIONE	2,830%
VALORE DEL CAPITALE ECONOMICO	€ 276.319,05

In considerazione dei valori positivi, il valore economico della azienda oggetto di valutazione si stabilisce pari al capitale netto rettificato di € 276.319,05.

L'analisi della redditività evidenzia la capacità dell'impresa di produrre ricchezza con la quale remunerare gli azionisti e/o l'imprenditore e/o far fronte agli oneri gestionali e finanziari. La scelta di investigare la redditività netta deriva da una semplice considerazione: l'impresa per sopravvivere deve trovarsi in equilibrio economico.

### 7 - Conclusioni

In conclusione, considerati i risultati ottenuti applicando i due diversi metodi di valutazione, misto e reddituale, il sottoscritto attribuisce alla [redacted] alla data del 31/03/2024 i seguenti valori:

VALORE DEL CAPITALE ECONOMICO	
Metodo reddituale	€ 305.925,77
VALORE DEL CAPITALE ECONOMICO	
Metodo misto patrimoniale - reddituale	€ 276.319,05
Valore FINALE	€ 291.122,41
Importo rinnovo novennale	16.000,00
Totale valore	275.122,41

Dopo quanto sopra esposto, in considerazione dei valori di avviamento positivi, il valore economico della azienda è pari alla media dei valori ottenuti, detratto il costo del rinnovo della licenza, essenziale per il proseguimento dell'attività. Quindi si valuta in € 275.122,41.

Catania 18.10.24

In fede

Dott. Strano Salvatore

Dott. Strano Salvatore – Ordine ODCEC – CT  
Via Carnazza, 81 – Tremestieri Etneo – CT