

Dott. Elena Loddo
Dottore Commercialista - Revisore Legale dei Conti
Consulente Teorico e Perito del Tribunale
Via Giovanni XXIII, 5 - 09170 Oristano

Relazione di Stima – Fall. 3/2021



TRIBUNALE DI ORISTANO

SEZIONE FALLIMENTARE

PROCEDURA FALLIMENTARE N. 3/2021

RELAZIONE DI STIMA

PREMESSA

ESAME DEGLI ATTI DI CAUSA

- 1) METODI DI VALUTAZIONE D'AZIENDA
- 2) RISPOSTA AL QUESITO A)
- 3) RISPOSTA AL QUESITO B)
- 4) RISPOSTA AL QUESITO C)
- 5) RISPOSTA AL QUESITO D)
- 6) RISPOSTA AL QUESITO E)
- 7) CONCLUSIONI: SINTESI



Tel. 0783.72004 - Fax 0783.1852025
E-mail: elenaloddo@loddoassociati.com

C.F. LDDLNE72358G1130
P.I. 01076910957

Dott. Elena Loddo

*Dottore Commercialista - Revisore Legale dei Conti
Consulente Tecnico e Perito del Tribunale
Via Giovanni XXIII, 5 - 09170 Oristano*

Relazione di Stima - Fall. 3/2021

PREMESSA

Ill.mo Sig. Giudice,

la sottoscritta Dott.ssa Elena Loddo, iscritta al N. 80A dell'Albo dei Dottori Commercialisti ed Esperti Contabili di Oristano, con studio in Oristano, Via Giovanni XXIII n. 5, nominata in data 13.09.2021 Perito Stimatore della Procedura Fallimentare n. 3/2021, non ricorrendo alcuna delle incompatibilità di legge, redige la seguente relazione peritale.

L'incarico prevedeva la Consulenza relativamente ai seguenti quesiti di cui alla lettera di incarico del 13.09.2021:

"Il perito, presa visione degli atti e dei documenti della procedura che verranno messi a disposizione dal Curatore e assunti tutte i necessari elementi e le opportune informazioni, provveda a:

- a) **Determinare il valore economico del Ramo di attività aziendale esercente attività di supermercato a marchio COOP sito in Nuoro alla via Ballero n. 130 incluso l'avviamento e comprendente tutti i beni mobili acquisiti all'inventario del fallimento come dettagliatamente indicati nell'Allegato n. 2 di cui al verbale d'inventario redatto dall'Ufficio Fallimentare in data 27.07.2021.**
- b) **Determinare il valore economico Ramo di attività aziendale esercente attività di supermercato a marchio COOP sito in Nuoro alla via Tempio n. 7 incluso avviamento e comprendente tutti i beni mobili acquisiti all'inventario del fallimento come dettagliatamente indicati nell'Allegato n. 3 di cui al verbale d'inventario redatto dall'Ufficio Fallimentare in data 27.07.2021.**
- c) **Determinare il valore di mercato dell' Autocarro trasporto di cose "Furgone Renault" targato**
██████████
- d) **Determinare il valore economico della Quota di partecipazione pari al 1,51% valore nominale euro 47.026,10 nella società Sardegna più s.r.l. C.F. / P.IVA 02335240921.**

Tel. 0783.72004 - Fax 0783.1852025
E-mail: elenaloddo@loddoassociati.com

C.F. LDDLNE72S58G1130
P.I. 01076910957

Dott. Elena Loddo

*Dottore Commercialista - Revisore Legale dei Conti
Consulente Tecnico e Perito del Tribunale
Via Giovanni XXIII, 5 - 09170 Oristano*

Relazione di Stima - Fall. 3/2021

e) Determinare un congruo canone d'affitto per i due rami aziendali di cui sopra.

ESAME DEGLI ATTI DI CAUSA

Le operazioni peritali iniziavano in data 29.09.2021 alle ore 12.00.

In tale sede venivano esaminati i documenti consegnati dal curatore fallimentare dott. Giovanni Schirra ed i quesiti posti nella lettera di incarico del 13.09.2021.

Data la carenza parziale di documentazione contabile, il sottoscritto CTU provvedeva ad estrapolare i bilanci aggiornati delle società oggetto di valutazione, dal servizio telematico della Camera di Commercio-Registro Imprese.

Le operazioni proseguivano poi nei mesi di ottobre, novembre 2021, gennaio e febbraio 2022, con successivo esame della documentazione presente e di quella reperita ed esame dei dati contabili al fine della rielaborazione degli stessi e stesura della presente relazione.

In sede di nomina il curatore assegnava al sottoscritto 70 giorni per il deposito della relazione, termine poi prorogato al 10/01/2022, poi prorogato di giorni 60 (data finale di deposito 11/03/2022), per la complessità dei quesiti, e per la moltitudine di aspetti diversi contenuti nella lettera di incarico.

I documenti a disposizione del sottoscritto perito comprendevano:

- Sentenza di Fallimento n. 3/2021 [REDACTED] in fallimento;
- Lettera del curatore del 23/09/2019, di recesso dai contratti di affitto di rami aziendali da [REDACTED] ad [REDACTED]
- Atto modificativo di affitto di ramo d'azienda del 13/06/2019 [REDACTED]
- Atto di affitto di rami d'azienda del 23/10/2018 [REDACTED];
- Atto di affitto di rami di azienda con patto di futura vendita del 23/09/2019;
- Visura storica [REDACTED]
- Visura storica [REDACTED]
- Bilancio al 31/12/2019 della società [REDACTED]

Dott. Elena Loddo

*Dottore Commercialista - Revisore Legale dei Conti
Consulente Tecnico e Perito del Tribunale
Via Giovanni XXIII, 5 – 09170 Oristano*

Relazione di Stima – Fall. 3/2021

- Bilancio al 31/12/2020 della società [REDACTED]
- Fascicolo storico [REDACTED] e Bilancio al 31/12/2019;
- Incassi per punto vendita via Tempio e Via Ballero;
- Allegato beni dell'inventario Fall. 3/2021 [REDACTED] in liquidazione in fallimento;
- Registro beni ammortizzabili della società [REDACTED] aggiornato al 31/12/2018;
- Visura PRA autocarro targ [REDACTED]
- Fotografie autocarro targ [REDACTED]
- Bilancio di verifica al 31/12/2016 [REDACTED] in liquidazione;
- Bilancio di verifica al 31/12/2017 [REDACTED] in liquidazione;
- Bilancio di verifica non definitivo al 31/12/2018 [REDACTED] in liquidazione.

I documenti mancanti venivano reperiti dal registro imprese telematico della Camera di Commercio, dal registro telematico PRA, dall'Agenzia delle Entrate, dalla piattaforma Quattoruote:

- Bilancio al 31/12/2020 della società [REDACTED];
- Bilancio al 31/12/2018 della società [REDACTED];
- Bilancio al 31/12/2019 della società [REDACTED];
- Visura PRA aggiornata autocarro targ [REDACTED];
- Quotazione Quattoruote per autocarro [REDACTED];
- Risultanze catastali Fabbricati della società [REDACTED];
- Risultanze catastali Terreni della società [REDACTED];
- Banca dati delle quotazioni Immobiliari OMI – Agenzia delle Entrate

La presente relazione di stima verrà sviluppata nel modo seguente:

- 1) Illustrazione dei metodi di valutazione d'azienda in generale, applicabile alla valutazione dei rami d'azienda di cui al quesito a) e b) ed alla valutazione della società Sardegna Più Srl e quindi della quota di pertinenza della società fallita, di cui al quesito d);
- 2) Relazione di stima del ramo di azienda esercente l'attività in Nuoro via Ballero 130, di cui al quesito a);

Tel. 0783.72004 - Fax 0783.1852025
E-mail: elenaloddo@loddoassociati.com

C.F. LDDLNE72S58G113O
P.I. 01076910957

Dott. Elena Loddo

*Dottoressa Commercialista - Revisore Legale dei Conti
Consulente Tecnico e Perito del Tribunale
Via Giovanni XXIII, 5 - 09170 Oristano*

Relazione di Stima - Fall. 3/2021

- 3) Relazione di stima del ramo di azienda esercente l'attività in Nuoro via Tempio 7, di cui al quesito b);
- 4) Relazione di stima dell'autocarro targ. [REDACTED] di cui al quesito c);
- 5) Relazione di stima della società Sardegna Più Srl e quindi della quota di partecipazione di pertinenza della società fallita, di cui al quesito d);
- 6) Relazione di stima del congruo canone di affitto per i rami di azienda di cui ai punti 2 e 3.
- 7) Conclusioni: Sintesi.

1) METODI DI VALUTAZIONE D'AZIENDA

Commentato [GM1]:

Diversi sono i fattori che concorrono a influenzare la scelta del metodo per determinare il valore di un'azienda come complesso economico in funzionamento.

Tra i fattori più rilevanti possono essere considerati il tipo di operazione economica per la quale la valutazione è richiesta (es. cessione quote o azienda, ecc.), il settore economico in cui l'azienda opera e l'attività specifica da essa svolta, lo status dell'azienda (azienda in normali condizioni di funzionamento) ed, infine, l'identità del soggetto nel cui interesse la valutazione viene eseguita.

I principali metodi di valutazione proposti dalla dottrina aziendalistica si riassumono nei seguenti:

- metodo analitico patrimoniale,
- metodo sintetico-reddituale,
- metodo misto patrimoniale-reddituale ecc.

Momento rilevante nelle operazioni peritali consiste nella scelta del criterio unico o dei criteri di valutazione che l'esperto è tenuto ad applicare ai fini della stima dell'azienda.

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

Dott. Elena Loddo

*Dottore Commercialista - Revisore Legale dei Conti
Consulente Tecnico e Perito del Tribunale
Via Giovanni XXIII, 5 – 09170 Oristano*

Relazione di Stima – Fall. 3/2021

Occorre valutare di volta in volta le peculiarità del caso concreto, operando la scelta più idonea in base alla situazione specifica.

In particolare:

- il metodo patrimoniale è molto significativo nell'ipotesi di aziende con un' alta incidenza della componente patrimoniale;
- il metodo reddituale tiene essenzialmente conto della capacità dell'azienda di produrre un reddito che remunera il capitale proprio;
- il metodo misto patrimoniale – reddituale, contempera la capacità dell'azienda di generare un flusso di reddito adeguato alla remunerazione del capitale investito di solito significativo.

I metodi patrimoniali semplici e complessi

Sono rappresentabili dalle formule che seguono:

metodo patrimoniale semplice:

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

metodo patrimoniale complesso

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

Dove:

W = valore del capitale economico

Pn = patrimonio netto contabile

Rt = rettifiche al patrimonio netto contabile

I = effetto fiscale delle rettifiche

Tel. 0783.72004 - Fax 0783.1852025
E-mail: elenaloddo@loddoassociati.com

C.F. LDDLNE72S58G113O
P.I. 01076910957

Dott. Elena Loddo

*Dottore Commercialista - Revisore Legale dei Conti
Consulente Tecnico e Perito del Tribunale
Via Giovanni XXIII, 5 - 09170 Oristano*

Relazione di Stima - Fall. 3/2021

A = valore dei beni immateriali

Trattasi di metodologie che si fondano sulla valutazione analitica dei singoli elementi dell'attivo e del passivo costituenti il capitale.

Il bilancio costituisce punto di partenza delle analisi e, **tramite una serie di rettifiche ed integrazioni, si determina il valore corrente.**

Con il metodo patrimoniale vengono quindi censiti e valorizzati gli elementi dell'attivo e del passivo, rimuovendo il limite del concetto di "costo storico".

L'esperto è chiamato ad individuare in modo analitico le attività e le passività patrimoniali e a valutarle al valore corrente: fanno parte della valutazione anche le attività e le passività che non appaiono in bilancio.

A seconda che si considerino o meno i beni immateriali si passa dal metodo patrimoniale semplice a quello complesso.

Il metodo reddituale

Sono rappresentabili dalle formule che seguono:

$$W = R / i$$

Dove:

R = *valore del reddito medio normalizzato*

i = *tasso di attualizzazione.*

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

$$W = \sum R_{a_{ui}} + Z$$

Dove

Tel. 0783.72004 - Fax 0783.1852025
E-mail: elenaloddo@loddoassociati.com

C.F. LDDLNE72S58G1130
P.I. 01076910957

Dott. Elena Loddo

*Dottore Commercialista - Revisore Legale dei Conti
Consulente Tecnico e Perito del Tribunale
Via Giovanni XXIII, 5 – 09170 Oristano*

Relazione di Stima – Fall. 3/2021

R_{Ani} = è uguale al valore attuale del reddito medio normalizzato prospettico per n anni;

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

Considerano la capacità dell'azienda a produrre reddito; in pratica il valore del suo capitale economico dipende solo ed unicamente da tale capacità.

Il metodo misto patrimoniale e reddituale

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

I metodi in oggetto più diffusi nella pratica si fondano sulla stima autonoma del goodwill.

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

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

Dove:

K = è il patrimonio netto rettificato;

R = è il reddito medio normale atteso;

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

i' = è il c.d. tasso d'interesse normale rispetto al tipo di investimento considerato (solitamente da riferirsi alla normalità del settore più che dell'azienda); $K i'$ è il reddito normale prodotto da una azienda operante in quel settore, che abbia investito un capitale pari a K .

i = è il tasso di attualizzazione del sovrareddito.

Tale metodologia riesce a considerare gli aspetti patrimoniali, oggettivi e certi, senza trascurare quelli reddituali, concettualmente egualmente componenti il capitale economico.

Proprio per questa loro caratteristica tali metodologie sono praticamente le più utilizzate.

Tel. 0783.72004 - Fax 0783.1852025
E-mail: elenaloddo@loddoassociati.com

C.F. LDDLNE72S58G113O
P.I. 01076910957

8

Dott. Elena Loddo

*Dottore Commercialista - Revisore Legale dei Conti
Consulente Tecnico e Perito del Tribunale
Via Giovanni XXIII, 5 – 09170 Oristano*

Relazione di Stima – Fall. 3/2021

La finalità dell'operazione e scelta del metodo di valutazione

La finalità dell'operazione è la valutazione di due rami d'azienda e di una quota societaria di pertinenza della società ██████████, in fallimento, al fine della vendita delle stesse.

Momento rilevante delle operazioni peritali è la scelta del metodo di valutazione, applicabile al fine della stima.

Il sottoscritto intende adottare come metodi di valutazione:

- per il ramo d'azienda operante in Nuoro via Ballero 130, il metodo misto patrimoniale - reddituale;
- per il ramo d'azienda operante in Nuoro via Tempio 7, il metodo misto patrimoniale - reddituale;
- per la quota societaria di Sardegna Più Srl, il metodo patrimoniale complesso con stima autonoma dell'avviamento,

in quanto in tutti i casi sopra indicati è alta la componente patrimoniale e nel contempo si sta valutando un complesso di beni funzionante e capace di produrre reddito.

Ognuna delle metodologie applicate saranno adattate al caso specifico e si differenzieranno per alcuni aspetti, come da dettaglio in risposta i singoli quesiti.

Commentato [GM2]:

La differenza tra prezzo e "valore economico"

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

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

Tel. 0783.72004 - Fax 0783.1852025
E-mail: elenaloddo@loddoassociati.com

C.F. LDDLNE72S58G113O
P.I. 01076910957

Dott. Elena Loddo

*Dottore Commercialista - Revisore Legale dei Conti
Consulente Tecnico e Perito del Tribunale
Via Giovanni XXIII, 5 – 09170 Oristano*

Relazione di Stima – Fall. 3/2021

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

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

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

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

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

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

Al contrario, fra le due grandezze possono sussistere delle biforcazioni anche rilevanti legate queste da un lato al fatto che nella realtà economica esistono diverse configurazioni del "prezzo" e dall'altro al fatto che esistono altrettante numerose configurazioni di "valore economico".

In fase peritale l'esperto viene chiamato ad esprimere un "valore" di realizzo a data attuale che non può che avere come base di partenza il valore economico dell'azienda.

**2) RISPOSTA AL QUESITO A) RELAZIONE DI STIMA DEL RAMO D'AZIENDA
ESERCENTE ATTIVITA' IN NUORO VIA BALLERO 130**

Tel. 0783.72004 - Fax 0783.1852025
E-mail: elenaloddo@loddoassociati.com

C.F. LDDLNE72S58G113O
P.I. 01076910957

10

Dott. Elena Loddo

*Dottore Commercialista - Revisore Legale dei Conti
Consulente Tecnico e Perito del Tribunale
Via Giovanni XXIII, 5 – 09170 Oristano*

Relazione di Stima – Fall. 3/2021

a) Determinare il valore economico del Ramo di attività aziendale esercente attività di supermercato a marchio COOP sito in Nuoro alla via Ballero n. 130 incluso l'avviamento e comprendente tutti i beni mobili acquisiti all'inventario del fallimento come dettagliatamente indicati nell'Allegato n. 2 di cui al verbale d'inventario redatto dall'Ufficio Fallimentare in data 27.07.2021.

Premessa relativa ai quesiti a) e b)

La società [REDACTED] veniva dichiarata fallita con sentenza pubblicata in data 10/05/2021 (sentenza n.3/2021) dal Tribunale di Oristano.

In data 23/10/2018, antecedente al fallimento, veniva stipulato, tra la società allora in bonis e la società [REDACTED] con sede in [REDACTED], un contratto di affitto di rami d'azienda, in cui venivano concessi in affitto i rami esercenti attività di commercio al dettaglio di generi alimentari e non alimentari, sotto forma di supermercato in Nuoro via Ballero 130, in Nuoro via Tempio 10 ed in Nuoro via Zara 2.

L'affitto dei rami d'azienda comprendeva i contratti di locazione, i macchinari e attrezzature e le autorizzazioni amministrative, oltre l'avviamento. Venivano escluse le rimanenze di merci. Il canone di affitto veniva stabilito nella misura pari al 4% dei corrispettivi netti iva realizzati nell'anno precedente nei rami aziendali oggetto del contratto, con un importo minimo di euro 142.368,39 oltre iva ed un massimo di euro 154.748,26 oltre iva, per tutti i punti vendita.

In data 13/06/2019 le stesse società stipulavano un contratto di modifica del contratto di affitto del 23/10/2018. Con tale accordo le parti, dato atto che il precedente contratto prevedeva l'impegno dell'affittante alla chiusura definitiva del ramo d'azienda relativo al punto vendita di via Zara per scarsa efficienza, stabilivano una riduzione del canone di affitto da un minimo di euro 118.368,39 oltre iva ad un massimo di euro 130.784,26, nell'ottica della prosecuzione del contratto di affitto per i rami esercenti l'attività in via Ballero 130 e via Tempio 10.

In data 23/09/2019 le sopra menzionate società convenivano di sciogliere per mutuo consenso il contratto di affitto d'azienda del 23/10/2018 e [REDACTED] concedeva in affitto ad [REDACTED] i due rami di azienda situati in Nuoro, via Ballero 130 e via Tempio 10, esercenti l'attività di commercio al dettaglio di generi alimentari e non alimentari nei supermercati, per la durata di anni 12. L'affitto comprendeva le attrezzature

Tel. 0783.72004 - Fax 0783.1852025
E-mail: elenaloddo@loddoassociati.com

11
C.F. LDDLNE72S58G1130
P.I. 01076910957

Dott. Elena Loddo

*Dottore Commercialista - Revisore Legale dei Conti
Consulente Tecnico e Perito del Tribunale
Via Giovanni XXIII, 5 – 09170 Oristano*

Relazione di Stima – Fall. 3/2021

presenti nel ramo d'azienda e le autorizzazioni relative. Il canone di affitto veniva stabilito nella misura del 2% dei corrispettivi netti iva, realizzati nei 12 mesi precedenti alla stipula del contratto, nei rami di azienda oggetto di affitto ed i pagamenti venivano convenuti nella misura di euro 19.000,00 annui oltre iva per il ramo di via Tempio, ed euro 29.000,00 annui oltre iva per il ramo di via Ballero, salvo integrazione da regolare nel corso dell'anno successivo, sulla base dei corrispettivi realizzati.

Lo stesso contratto del 23/09/2019 prevedeva la concessione da parte di [REDACTED] alla società [REDACTED] del diritto di opzione gratuito ed irrevocabile all'acquisto dei rami d'azienda oggetto del contratto, da esercitarsi nel termine di anni 12 dalla stipula per tutti o per uno dei rami d'azienda. Il prezzo della compravendita veniva stabilito nella misura del 10% dei corrispettivi netti iva, realizzati nei 12 mesi antecedenti la data di manifestazione del diritto di esercizio dell'opzione.

Il ramo economico comprende pertanto tutte le attrezzature e arredi, come da verbale di inventario del curatore del 27/07/2021, oltre che l'avviamento/licenze/autorizzazioni.

Per poter dare un valore economico al ramo di attività è necessario pertanto valorizzare l'aspetto patrimoniale e l'aspetto reddituale (nell'ottica dell'adozione del metodo di valutazione misto patrimoniale-reddituale).

La valorizzazione con il metodo patrimoniale significa dare un valore a ciò che è presente nel ramo d'azienda, nel caso specifico le attrezzature e gli arredi, che nel verbale di inventario sono elencati e distinti per punto vendita (via Ballero e via Tempio).

La valorizzazione con il metodo reddituale significa dare un valore al quel maggior reddito prodotto da un'azienda in funzionamento, e quindi dare valore all'avviamento ed alle autorizzazioni e licenze.

Valutazione dei beni

I beni del ramo di azienda, la cui attività viene svolta nel punto vendita di via Ballero, elencati nel verbale di inventario del 27/07/2021 stilato dall'Ufficio fallimentare, trovano riscontro nel registro cespiti della società fallita [REDACTED] e nel bilancio al 31/12/2017 della stessa

E' necessario premettere la difficoltà della valorizzazione delle attrezzature e degli arredi per i seguenti motivi:

Tel. 0783.72004 - Fax 0783.1852025
E-mail: elenaloddo@loddoassociati.com

C.F. LDDLNE72S58G113O
P.I. 01076910957

12

Dott. Elena Loddo

*Dottore Commercialista - Revisore Legale dei Conti
Consulente Tecnico e Perito del Tribunale
Via Giovanni XXIII, 5 - 09170 Oristano*

Relazione di Stima - Fall. 3/2021

- Il registro cespiti è molto generico. I beni non contengono una descrizione specifica né alcun riferimento ai fornitori. Spesso viene indicata una macrovoce (es. attrezzature), per cui è difficile attribuire tali beni a voci dell'inventario.

Il Bilancio, che contiene anch'esso delle macrovoci, non può essere ricondotto ai beni di cui alle voci di inventario.

Entrambi i documenti contabili inoltre (bilancio e registro cespiti), ovviamente sono totali e non distinguono la localizzazione dei beni, cioè se situati nel punto vendita di via Ballero oppure in quello di via Tempio.

Per tale motivo il sottoscritto esperto stimatore ha dato un valore a beni ed attrezzature utilizzando la seguente metodologia:

Veniva utilizzato come base di partenza l'inventario dell'Ufficio Fallimentare, che conteneva la distinzione della localizzazione dei beni poi il sottoscritto esperto attribuiva un valore ai singoli beni corrispondente al prezzo di mercato di beni nuovi.

Venivano pertanto consultati i maggiori siti di vendita online di attrezzature ed arredi operanti nel settore dei supermercati e ristorazione, di cui si fa riferimento in appendice alla presente relazione.

I prezzi attribuiti ai singoli beni sono prezzi esclusa iva e medi per quella tipologia di bene, seppur alcune caratteristiche del bene possono essere lievemente differenti.

Per i beni per i quali non era possibile dare una valutazione, e per cui invece si è trovato riscontro nel registro cespiti (es. Impianto di refrigerazione), si prendeva come riferimento il costo di acquisto storico del bene.

Tenuto conto che tale costo storico si riferisce ad entrambi i punti vendita, veniva attribuito il costo storico in proporzione ai ricavi prodotti da ogni punto vendita.

Non veniva attribuito alcun valore ai beni non funzionanti.

PUNTO VENDITA DI NUORO - VIA BALLERO N. 130

N. Ident.	Descrizione sintetica	Quantità	Note	Registro cespiti costo di acquisto	Nuovo
-----------	-----------------------	----------	------	------------------------------------	-------

Tel. 0783.72004 - Fax 0783.1852025
E-mail: elenaloddo@loddoassociati.com

C.F. LDDLNE72S58G113O
P.I. 01076910957

13

Dott. Elena Loddo

*Dottore Commercialista - Revisore Legale dei Conti
Consulente Tecnico e Perito del Tribunale
Via Giovanni XXIII, 5 - 09170 Oristano*

Relazione di Stima - Fall. 3/2021

1	Banco cassa 240, con nastro, non funzionante, protezione scanner, cassetto, 01 dx e 01 sx	2	Funzionante		4.661,60
2	Modulo cassa con schermo touch screen, torretta, scanner verticale non funzionante	2	Funzionante	13.123,64	
3	Carrello spesa plastica nero 90 lt	18	Funzionante		1.710,00
4	Carrello spesa filo con porta baby 90 lt	5	Funzionante		595,00
5	Cestino spesa bizzarri in plastica 60 lt	3	Funzionante		72,90
6	Computer non funzionante	1	Non funzionante		
7	Sedia ergonomica per box da ufficio	1	Funzionante		179,99
8	Banco murale latticini libero servizio con vetri frontali 500	1	Funzionante		5.920,99
9	Banco murale latticini libero servizio aperto 375	1	Funzionante		4.928,49
10	Banco carni servizio assistito con vetri curvi 125+ac+250	1	Funzionante		960,00
11	Tagliere ceppo in pvc su tavolo inox 60x60	1	Funzionante		592,81
12	Tavolo inox 70x70	1	Funzionante		127,99
13	Tavolo inox 100x70	1	Funzionante		241,99
14	Pensile a parete inox 200x50	1	Funzionante		409,49
15	Tritacarne inox	1	Funzionante		264,69
16	Hamburgatrice	1	Funzionante		405,04
17	Bilancia carni elettronica non funzionante	1	Non funzionante		
18	Cella carni rosse standard	1	Funzionante		2.177,00
19	Cella carni bianche standard	1	Funzionante		2.177,00
20	Bilichetto a terra elettronico, con torretta e tastiera	1	Funzionante		99,00
21	Banco pesce\mitili servizio assistito 375	1	Funzionante		6.620,00
22	Bilancia elettronica non funzionante	1	Non funzionante		
23	Cella inox pesce\mitili	1	Funzionante		1.072,38
24	Banco salumi formaggio assistito, con angolo 750+aa+125	1	Funzionante		3.613,98
25	Banco gastronomia assistito, con angolo 125	1	Funzionante		1.292,00
26	Retro banco in legno con cesti pane sospesi 200	1	Funzionante		1.278,00
27	Retro banco in legno con piano lavoro e lavello, porta affettatrice 500	1	Funzionante		10.759,00
28	Bilancia salumi e formaggi elettronica non funzionante	2	Non funzionante		
29	Cella salumi\ortofrutta standard	1	Funzionante		1.072,38
30	Banco surgelati vasca+alzata con sportelli 750	1	Funzionante		5.817,00
31	Bilancia ortofrutta elettronica non funzionante	1	Non funzionante		
32	Banco murale ortofrutta libero servizio aperto 500	1	Funzionante		3904,49

Tel. 0783.72004 - Fax 0783.1852025
E-mail: elenaloddo@loddoassociati.com

14
C.F. LDDLNE72S58G1130
P.I. 01076910957

Dott. Elena Loddo

*Dottore Commercialista - Revisore Legale dei Conti
Consulente Tecnico e Perito del Tribunale
Via Giovanni XXIII, 5 - 09170 Oristano*

Relazione di Stima - Fall. 3/2021

33	Impianto di refrigerazione tn per banchi/celle supermercato	1	Funzionante	135.897,60	
34	Impianto di refrigerazione bt per banchi/celle supermercato	1	Funzionante		
35	Elementi di scaffalatura murale in lamiera h220 6r	12	Funzionante		8.135,40
36	Elementi di scaffalatura murale in lamiera h120 3r	12	Funzionante		4.209,00
37	Elementi di scaffalatura gondola in lamiera h200 6+6r	34	Funzionante		23.050,30
38	Elementi di scaffalatura gondola in lamiera h180 6+6r	3	Funzionante		1.882,02
39	Elementi di scaffalatura gondola in lamiera h120 3+3r	4	Funzionante		1.403,00
40	Elementi di scaffalatura testata gondola in lamiera h200 6r	5	Funzionante		3.389,75
41	Elementi di scaffalatura testata gondola in lamiera h180 6r	2	Funzionante		1.254,68
42	Scrivania da ufficio in laminati con cassettera	2	Funzionante		399,98
43	Computer non funzionante	1	Non funzionante		
44	Sedia ergonomica da ufficio	1	Funzionante		179,90
45	Armadietti per il personale	2	Funzionante		323,00
Totale				149.021,24	105.180,24
Totale generale				254.201,48	

Tabella 1 - Inventario punto vendita di via Ballero 130, Nuoro

Il valore totale dei beni veniva poi decurtato del 50% per ricondurlo allo stato di beni usati.

valore dei beni nuovi via Ballero	254.201,48
valore dei beni usati Via Ballero	127.100,74

Tabella 2 - Valutazione beni via Ballero 130, Nuoro

La componente patrimoniale del ramo d'azienda di via Ballero 130 è pertanto pari a euro 127.100,74.

Valutazione avviamento/licenze

Per la valutazione di avviamento e licenze viene utilizzato il metodo reddituale.

Il valore del ramo d'azienda con l'applicazione del Metodo reddituale (MR) è dato dall'attualizzazione dei redditi medi prospettici per un arco temporale di 3-5 anni al tasso di attualizzazione.

Tel. 0783.72004 - Fax 0783.1852025
E-mail: elenaloddo@loddoassociati.com

15
C.F. LDDLNE72S58G1130
P.I. 01076910957

Dott. Elena Loddo

*Dottore Commercialista - Revisore Legale dei Conti
Consulente Tecnico e Perito del Tribunale
Via Giovanni XXIII, 5 – 09170 Oristano*

Relazione di Stima – Fall. 3/2021

Le variabili da elaborare sono pertanto:

- rendimento medio atteso
- tasso di attualizzazione

Rendimento medio atteso

Il rendimento medio atteso prende come riferimento i redditi storici opportunamente rettificati e li trasla in un'ottica futura.

Anche in questo caso, deve essere fatta un'importante premessa. Non è dato sapere quale sia il reddito storico del singolo punto vendita, poiché la società affittuaria [REDACTED] ha un bilancio che include tra le voci di ricavo anche ulteriori punti vendita, oltre quelli oggetto di valutazione. Stesso discorso per i redditi prodotti.

Il sottoscritto perito, avendo ricevuto dal curatore la distinzione dei ricavi al netto dell'iva per i singoli punti vendita di Via Ballero e via Tempio, ha potuto elaborare i dati necessari alla valutazione del ramo d'azienda nella sua componente reddituale.

Esaminando i Bilanci della società affittuaria [REDACTED] infatti, si rilevano i ricavi da vendite di beni e prestazioni di servizi e l'utile conseguito per gli anni 2018-2019-2020.

ANCO SRL		
	RICAVI	UTILE
2018	1.775.905,00	24.667,00
2019	7.820.075,00	60.154,00
2020	22.969.612,00	374.634,00

Tabella 3 – Ricavi e utile [REDACTED] 2018-2020

Tenuto conto dei dati a disposizione relativi ai ricavi per punto vendita di via Ballero e via Tempio, viene così elaborata l'incidenza di tali ricavi sul totale dei ricavi [REDACTED] e allo stesso modo con le stesse proporzioni vengono quindi calcolati gli utili per punto vendita, così come da tabelle sotto:

RICAVI PER PUNTO VENDITA

Dott. Elena Loddo

*Dottore Commercialista - Revisore Legale dei Conti
Consulente Tecnico e Perito del Tribunale
Via Giovanni XXIII, 5 - 09170 Oristano*

Relazione di Stima - Fall. 3/2021

	VIA TEMPIO	%	VIA BALLERO	%
2018	154.192	8,68	285.859	16,10
2019	1.011.305	12,93	1.512.625	19,34
2020	1.268.762	5,52	1.805.319	7,86

Tabella 4 - Ricavi per punto vendita 2018-2020

UTILE PER PUNTO VENDITA

	VIA TEMPIO		VIA BALLERO	
2018	2.141,70		3.970,53	
2019	7.779,21		11.635,50	
2020	20.693,49		29.444,72	

Tabella 5 - Utile per punto vendita 2018-2020

RICAVI E UTILI VIA BALLERO

	2018	2019	2020	Media
RICAVI	285.859	1.512.625	1.805.319	1.201.268
UTILE	3.971	11.635	29.445	15.017

Tabella n. 6 - Ricavi e utili medi del triennio 2018-2020 - via Ballero

Il reddito storico medio è quindi a euro 15.017. Tenuto conto che non risultano elementi per poter ritenere che vi siano operazioni di tipo straordinario o che l'utile abbia subito influenze date da politiche fiscali applicate al bilancio, si ritiene che il reddito di euro 15.017 sia un reddito "normalizzato": un reddito cioè al quale non debbono essere operate delle rettifiche.

Rilevato inoltre che tale reddito deriva da un'attività che è oggetto di contratto di affitto d'azienda, che nonostante abbia durata annuale è comunque rinnovabile o in ogni caso il complesso di beni è suscettibile di essere concesso anche in futuro in affitto d'azienda, si ritiene valido l'utilizzo del dato del reddito medio anche come reddito prospettico. Tale reddito esprime un'azienda funzionante e capace di coprire i costi e ottenere dei risultati positivi.

Reddito medio prospettico: euro 15.017.

Tasso di attualizzazione

Tel. 0783.72004 - Fax 0783.1852025
E-mail: elenaloddo@loddoassociati.com

17
C.F. LDDLNE72S58G1130
P.I. 01076910957

Dott. Elena Loddo

*Dottore Commercialista - Revisore Legale dei Conti
Consulente Tecnico e Perito del Tribunale
Via Giovanni XXIII, 5 – 09170 Oristano*

Relazione di Stima – Fall. 3/2021

Il tasso di attualizzazione si trova partendo dal tasso di interesse puro e aggiungendo ad esso un premio di rendimento (premio del rischio di mercato MRP) che oscilla nella forbice tra il 2,1% ed il 10%, poi al netto del tasso di inflazione.

$$i = i^* + r - I$$

i = tasso di attualizzazione del reddito medio prospettico

i^* = tasso di rendimento di investimenti alternativi con rischio nullo (tasso di interesse puro)

r = rischio dell'azienda di non conseguire i redditi presunti futuri (premio del rischio di mercato MRP)

I = tasso di inflazione.

Il tasso di interesse puro è il tasso di interesse associato all'investimento in un'attività priva di rischio, il cui rendimento è certo, come per esempio i Buoni Ordinari del Tesoro, nel sistema finanziario italiano.

I BTP a 5 anni al primo trimestre 2022 hanno un rendimento di 0,90%.

Considerando un premio medio del 6,1% per il mercato nel quale opera la società nello scenario attuale (come indicato nella tabella sotto), e detraendo il tasso di inflazione attualmente pari al 3,9%, si ottiene un tasso del **3,10%**.

MRP	Number of Answers	Average	St. Dev.	Median	MAX	min	St.Dev. / Average
USA	1348	5,4%	1,7%	5,2%	17,8%	1,3%	32,1%
Spain	675	6,7%	2,4%	6,2%	20,0%	0,8%	36,2%
Germany	528	5,3%	1,7%	5,2%	15,2%	1,0%	32,5%
Argentina	73	13,9%	4,7%	16,3%	20,2%	1,9%	34,3%
Australia	74	6,6%	1,4%	7,1%	10,2%	3,3%	20,8%
Austria	56	6,2%	0,7%	6,4%	7,2%	4,2%	10,5%
Belgium	53	6,2%	0,8%	6,4%	7,2%	3,3%	12,5%
Bolivia	6	6,6%	2,9%	6,6%	9,4%	3,8%	43,3%
Brazil	100	8,4%	2,3%	8,6%	15,2%	2,3%	26,9%
Bulgaria	8	7,5%	1,3%	7,7%	9,5%	5,0%	16,8%
Canada	77	5,8%	0,7%	6,0%	7,2%	4,1%	12,7%
Chile	72	6,1%	1,1%	6,2%	8,2%	3,1%	17,7%
China	95	6,3%	2,8%	7,0%	13,2%	0,6%	43,4%
Colombia	72	8,7%	3,7%	7,9%	25,2%	3,8%	42,6%
Czech Republic	63	5,9%	0,7%	6,0%	8,2%	4,8%	12,3%
Denmark	53	6,0%	0,8%	6,2%	7,2%	3,8%	12,9%

Tel. 0783.72004 - Fax 0783.1852025
E-mail: elenaloddo@loddoassociati.com

C.F. LDDLNE72S58G1130
P.I. 01076910957

18

Dott. Elena Loddo

*Dottore Commercialista - Revisore Legale dei Conti
Consulente Tecnico e Perito del Tribunale
Via Giovanni XXIII, 5 - 09170 Oristano*

Relazione di Stima - Fall. 3/2021

Ecuador	7	9,0%	3,5%	8,0%	12,8%	5,5%	38,7%
Egypt	9	10,9%	4,5%	12,6%	15,2%	4,8%	41,6%
Estonia	7	5,1%	1,0%	5,2%	6,1%	3,0%	20,4%
Finland	53	5,9%	0,8%	6,0%	7,2%	3,8%	13,0%
France	83	5,9%	1,6%	6,4%	8,8%	1,3%	27,3%
Greece	42	15,8%	3,1%	16,9%	18,2%	6,8%	19,7%
Hong Kong	21	5,8%	1,0%	6,0%	7,2%	3,8%	16,8%
Hungary	42	7,9%	1,2%	8,4%	9,0%	4,8%	15,5%
Iran	15	22,1%	25,4%	8,0%	70,2%	4,8%	115,1%
Ireland	49	6,5%	0,6%	6,7%	7,2%	4,2%	9,7%
Israel	51	5,8%	1,3%	6,4%	7,0%	2,8%	21,6%
Italy	108	6,1%	1,2%	6,4%	10,0%	2,1%	20,0%
Japan	57	5,7%	2,6%	5,9%	12,0%	0,3%	45,4%
Korea (South)	48	6,4%	1,0%	6,6%	8,2%	3,2%	15,8%

Tabella 7 - Premio del rischio di mercato per paese - 2018

Fonte: Pablo Fernandez, Professor of Finance, IESE Business School: Market Risk Premium and Risk-Free Rate used for 59 countries in 2018: a survey

Il valore dell'avviamento calcolato con applicazione del Metodo Reddittuale è dato dalla somma dei redditi medi prospettici attualizzati al tasso del 3,10%, nel periodo considerato (5 anni):

	A1	A2	A3	A4	A5
Reddito Medio prospettico	15.016,92	15.016,92	15.016,92	15.016,92	15.016,92
		1,031	1,063	1,096	1,130
Redditi attualizzati	15.016,92	14.565,39	14.127,44	13.702,66	13.290,65

Tabella 8 - Redditi attualizzati via Ballero

Valutazione avviamento metodo reddittuale **70.703,05**

Valore dell'avviamento = euro 15.016,92 (anno 1) + euro 14.565,39 (anno 2) + euro 14.127,44 (anno 3) + euro 13.702,66 (anno 4) + euro 13.290,65 (anno 5) = euro 70.703,05

Calcolo dell'avviamento ai sensi dell'art. 2 comma 4 del DPR 460/1996

Dott. Elena Loddo

*Dottore Commercialista - Revisore Legale dei Conti
Consulente Tecnico e Perito del Tribunale
Via Giovanni XXIII, 5 – 09170 Oristano*

Relazione di Stima – Fall. 3/2021

Ai fini fiscali, anche l'Amministrazione finanziaria ha stabilito un criterio per la determinazione del valore dell'avviamento di un'azienda. Tale valore rappresenta per gli Uffici Finanziari un valore minimo al di sotto del quale, i trasferimenti d'azienda possono essere soggetti ad accertamento.

L'art. 2 comma 4° del DPR 460/96 recitava: "Per le aziende e per i diritti reali su di esse il valore dell'avviamento è determinato sulla base degli elementi desunti dagli studi di settore o, in difetto, sulla base della percentuale di redditività applicata alla media dei ricavi accertati o, in mancanza, dichiarati ai fini delle imposte sui redditi negli ultimi tre periodi di imposta anteriori a quello in cui è intervenuto il trasferimento, moltiplicata per 3.

Più precisamente la stima fiscale dell'avviamento commerciale è determinata sulla base della redditività applicata alla media dei ricavi accertati negli ultimi tre esercizi, moltiplicata per 3.

VIA BALLERO

	2018	2019	2020	Media	Redditività
RICAVI	285.859	1.512.625	1.805.319	1.201.268	1,25%
UNILE	3.971	11.635	29.445	15.017	

Tabella 9 – calcolo redditività via Ballero

Valore dell'avviamento = ricavi medi x redditività x 3

Valore dell'avviamento = 1.201.268 x 1,25% x 3

Valore dell'avviamento 45.050,75

Pertanto il valore minimo dell'avviamento per l'amministrazione finanziaria è pari a euro 45.050,75, in linea con quanto determinato dal sottoscritto perito ai paragrafi precedenti.

VALORE DEL RAMO D'AZIENDA DI VIA BALLERO

Il valore del ramo d'azienda di via Ballero 130 è pari a euro 198.000,00 (arrotondato):

Valutazione patrimoniale del ramo via Ballero	127.100,74
Valutazione reddituale del ramo via Ballero	70.703,05
Totale valore economico ramo via Ballero 130	197.803,79

Tel. 0783.72004 - Fax 0783.1852025
E-mail: elenaloddo@loddoassociati.com

C.F. LDDLNE72S58G1130
P.I. 01076910957

20

Dott. Elena Loddo

*Dottore Commercialista - Revisore Legale dei Conti
Consulente Tecnico e Perito del Tribunale
Via Giovanni XXIII, 5 - 09170 Oristano*

Relazione di Stima - Fall. 3/2021

**3) RISPOSTA AL QUESITO B) RELAZIONE DI STIMA DEL RAMO D'AZIENDA
ESERCENTE ATTIVITA' IN NUORO VIA TEMPIO 7**

b) Determinare il valore economico Ramo di attività aziendale esercente attività di supermercato a marchio COOP sito in Nuoro alla via Tempio n. 7 incluso avviamento e comprendente tutti i beni mobili acquisiti all'inventario del fallimento come dettagliatamente indicati nell'Allegato n. 3 di cui al verbale d'inventario redatto dall'Ufficio Fallimentare in data 27.07.2021.

Valutazione dei beni

I beni del ramo di azienda, la cui attività viene svolta nel punto vendita di via Tempio, elencati nel verbale di inventario dell'Ufficio fallimentare del 27/07/2021, trovano riscontro nel registro cespiti della società fallita [REDACTED] e nel bilancio al 31/12/2017 della stessa

E' necessario premettere la difficoltà della valorizzazione delle attrezzature e degli arredi per i seguenti motivi:

- Il registro cespiti è molto generico. I beni non contengono una descrizione specifica né alcun riferimento ai fornitori. Spesso viene indicata una macrovoce (es. attrezzature), per cui è difficile attribuire tali beni ad alcuna delle voci dell'inventario.

Il Bilancio che contiene anch'esso delle macrovoci, non può essere ricondotto ai beni di cui alle voci di inventario.

Entrambi i documenti contabili inoltre (bilancio e registro cespiti), ovviamente sono totali e non distinguono la localizzazione dei beni, se situati nel punto vendita di via Ballero oppure in quello di via Tempio.

Dott. Elena Loddo

*Dottore Commercialista - Revisore Legale dei Conti
Consulente Tecnico e Perito del Tribunale
Via Giovanni XXIII, 5 - 09170 Oristano*

Relazione di Stima - Fall. 3/2021

Per tale motivo il sottoscritto esperto stimatore ha dato un valore a beni ed attrezzature utilizzando la seguente metodologia:

Veniva utilizzato come base di partenza l'inventario dell'Ufficio Fallimentare, che conteneva la distinzione della localizzazione dei beni ed il sottoscritto esperto attribuiva un valore ai singoli beni corrispondente al prezzo di mercato di beni nuovi.

Venivano pertanto consultati i maggiori siti di vendita online di attrezzature ed arredi operanti nel settore dei supermercati e ristorazione, di cui si fa riferimento in appendice alla presente relazione.

I prezzi attribuiti ai singoli beni sono prezzi esclusa iva e medi per quella tipologia di bene, seppur alcune caratteristiche dei beni possono essere lievemente differenti.

Per i beni per i quali non era possibile dare una valutazione, e per cui invece si è trovato riscontro nel registro cespiti (es. Impianto di refrigerazione), si prendeva come riferimento il costo di acquisto storico del bene.

Tenuto conto che tale costo storico si riferisce ad entrambi i punti vendita, veniva attribuito il costo storico in proporzione ai ricavi prodotti da ogni punto vendita.

Non veniva attribuito alcun valore ai beni non funzionanti.

PUNTO VENDITA DI NUORO - VIA TEMPIO N. 10

N. Ident.	Descrizione sintetica	Quantità	Stato d'uso	Registro cespiti	Nuovo
1	Banco cassa 240, con nastro, protezione scanner, cassetto, palo, 01 dx e 02 sx	2	Funzionante		4.661,60
2	Carrello spesa filo con porta baby 90 lt	5	Funzionante		595,00
3	Cestino spesa bizzarri in plastica 60 lt	5	Funzionante		121,50
4	Bilancia ortofrutta elettronica non funzionante	1	Non funzionante		
5	Banco murale ortofrutta libero servizio aperto 375	1	Funzionante		3.904,49
6	Cella standard ortofrutta	1	Funzionante		3.052,99

Tel. 0783.72004 - Fax 0783.1852025
E-mail: elenaloddo@loddoassociati.com

22
C.F. LDDLNE72S58G113O
P.I. 01076910957

Dott. Elena Loddo

*Dottore Commercialista - Revisore Legale dei Conti
Consulente Tecnico e Perito del Tribunale
Via Giovanni XXIII, 5 - 09170 Oristano*

Relazione di Stima - Fall. 3/2021

7	Banco murale latticini libero servizio con vetri frontali 750	1	Funzionante	4.025,99
8	Banco murale bibite libero servizio aperto 180	1	Funzionante	3.378,99
9	Banco salumi formaggi assistito, con angolo 750	1	Funzionante	3.613,98
10	Retro banco murale salumi assistito 180	1	Funzionante	3.548,99
11	Retro banco in legno con cesti pane sospesi 200	1	Funzionante	1.278,00
12	Retro banco in legno con piano lavoro e lavello, porta affettatrice 300	1	Funzionante	8.451,00
13	Grattugia per formaggio con contenitore inox	1	Funzionante	288,99
14	Tavolo inox 130x70	1	Funzionante	219,60
15	Cella salumi standard	1	Funzionante	9.244,79
16	Banco carni servizio assistito con vetri curvi 500	1	Funzionante	2.252,12
17	Tagliere ceppo in pvc su tavolo inox 80x80	1	Funzionante	592,81
18	Tavolo inox 200x70	1	Funzionante	281,82
19	Tavolo inox 120x70	1	Funzionante	140,30
20	Bilancia da banco elettronica non funzionante	1	Non funzionante	
21	Tritacarne inox	1	Funzionante	264,99
22	Segaossa inox da banco	1	Funzionante	1.716,00
23	Hamburgatrice	1	Funzionante	405,04
24	Bilancia etichettatrice carni elettronica non funzionante	1	Non funzionante	
25	Cella carni rosse standard	1	Funzionante	2.177,00
26	Cella carni bianche standard	1	Funzionante	2.177,00
27	Cella scarti carni standard	1	Funzionante	2.177,00
28	Bilichetto a terra elettronico	1	Funzionante	99,99
29	Banco pesce servizio assistito 250	1	Funzionante	3.581,66
30	Banco mitili servizio assistito 125	1	Funzionante	2.126,00
31	Tavolo inox pesce 200x70	1	Funzionante	281,82
32	Produttore ghiaccio 200kg completo di contenitore da 500kg	1	Funzionante	3.653,29
33	Bilancia pesce elettronica non funzionante	1	Non funzionante	

Tel. 0783.72004 - Fax 0783.1852025
E-mail: elenaloddo@loddoassociati.com

C.F. LDDLNE72S58G1130
P.I. 01076910957

23

Dott. Elena Loddo

*Dottore Commercialista - Revisore Legale dei Conti
Consulente Tecnico e Perito del Tribunale
Via Giovanni XXIII, 5 – 09170 Oristano*

Relazione di Stima – Fall. 3/2021

34	Cella inox per pesce	1	Funzionante		1.072,38
35	Cella inox per mitili	1	Funzionante		1.072,38
36	Impianto di refrigerazione tn per banchi\celle supermercato	1	Funzionante	90.598,40	
37	Impianto di refrigerazione bt per banchi\celle supermercato	1	Funzionante		
38	Elementi di scaffalatura murale in lamiera h200 6r	6	Funzionante		4.067,70
39	Elementi di scaffalatura murale mini rack in lamiera h200 3r	5	Funzionante		3.389,75
40	Elementi di scaffalatura gondola in lamiera h200 6+6r	34	Funzionante		23.050,30
41	Elementi di scaffalatura testata gondola in lamiera h200 6r	5	Funzionante		3.389,75
42	Pensilina per carrelli esterno	2	Funzionante		1.259,00
43	Scrivania da ufficio in laminati con cassettiera	2	Funzionante		399,98
44	Computer non funzionante	1	Non funzionante		
45	Sedia ergonomica da ufficio	2	Funzionante		359,80
46	Armadietti per il personale	3	Funzionante		969,00
totale				90.598,40	107.342,79
Totale generale				197.941,19	

Tabella 10 – Inventario via Tempio Nuovo

Il valore totale dei beni veniva poi decurtato del 50% per ricondurlo allo stato di beni usati.

valore dei beni nuovi via Tempio	197.941,19
valore dei beni usati Via Tempio	98.970,60

La componente patrimoniale del ramo d'azienda di via Tempio 7 è pertanto pari a euro 98.970,60.

Valutazione avviamento/licenze

Per la valutazione di avviamento e licenze viene utilizzato il metodo reddituale.

Il valore del ramo d'azienda con l'applicazione del Metodo reddituale (MR) è dato dall'attualizzazione dei redditi medi prospettici per un arco temporale di 3-5 anni al tasso di attualizzazione.

Tel. 0783.72004 - Fax 0783.1852025
E-mail: elenaloddo@loddoassociati.com

24
C.F. LDDLNE72S58G1130
P.I. 01076910957

Dott. Elena Loddo

*Dottore Commercialista - Revisore Legale dei Conti
Consulente Tecnico e Perito del Tribunale
Via Giovanni XXIII, 5 – 09170 Oristano*

Relazione di Stima – Fall. 3/2021

Le variabili da elaborare sono pertanto:

- rendimento medio atteso
- tasso di attualizzazione

Rendimento medio atteso

Il rendimento medio atteso prende come riferimento i redditi storici opportunamente rettificati e li trasla in un'ottica futura.

Anche in questo caso, deve essere fatta un'importante premessa. Non è dato sapere quale sia il reddito storico del singolo punto vendita, poiché la società affittuaria [REDACTED] ha un bilancio che include tra le voci di ricavo anche ulteriori punti vendita, oltre quelli oggetto di valutazione. Stesso discorso per i redditi prodotti dai ricavi.

Il sottoscritto perito, avendo ricevuto dal curatore la distinzione dei ricavi al netto dell'iva dei singoli punti vendita di Via Ballero e via Tempio, ha potuto elaborare i dati necessari alla valutazione del ramo d'azienda nella sua componente reddituale.

Esaminando i Bilanci della società affittuaria [REDACTED] infatti, si rilevano i ricavi da vendite di beni e prestazioni di servizi e l'utile conseguito per gli anni 2018-2019-2020.

ANCO SRL		
	RICAVI	UTILE
2018	1.775.905,00	24.667,00
2019	7.820.075,00	60.154,00
2020	22.969.612,00	374.634,00

Tabella 11 – [REDACTED] Ricavi e utile 2018-2020

Tenuto conto dei dati a disposizione relativi ai ricavi per punto vendita di via Ballero e via Tempio, viene elaborata l'incidenza di tali ricavi sul totale dei ricavi [REDACTED] e allo stesso modo con le stesse proporzioni vengono quindi calcolati gli utili per punto vendita, così come da tabelle sotto:

RICAVI PER PUNTO VENDITA

Dott. Elena Loddo

*Dottore Commercialista - Revisore Legale dei Conti
Consulente Tecnico e Perito del Tribunale
Via Giovanni XXIII, 5 - 09170 Oristano*

Relazione di Stima - Fall. 3/2021

	VIA TEMPIO	%	VIA BALLERO	%
2018	154.192	8,68	285.859	16,10
2019	1.011.305	12,93	1.512.625	19,34
2020	1.268.762	5,52	1.805.319	7,86

Tabella 12 - Ricavi per punto vendita 2018-2020

UTILI PER PUNTO VENDITA

	VIA TEMPIO		VIA BALLERO	
2018	2.141,70		3.970,53	
2019	7.779,21		11.635,50	
2020	20.693,49		29.444,72	

Tabella 13 - utili per punto vendita 2018-2020

RICAVI E UTILI VIA TEMPIO

	2018	2019	2020	Media
RICAVI	154.192	1.011.305	1.268.762	811.420
UTILE	2.142	7.779	20.693	10.205

Tabella 14 - Ricavi e utili medi del triennio 2018-2020 via Tempio

Il reddito storico medio è quindi a euro 10.205. Tenuto conto che non risultano elementi per poter ritenere che vi siano operazioni di tipo straordinario o che l'utile abbia subito influenze date da politiche fiscali applicate al bilancio, si ritiene che il reddito di euro 10.205 sia un reddito "normalizzato": un reddito cioè al quale non debbono essere operate delle rettifiche.

Rilevato inoltre che tale reddito deriva da un'attività che è oggetto di contratto di affitto d'azienda, che nonostante abbia durata annuale è comunque rinnovabile o in ogni caso il complesso di beni è suscettibile

Dott. Elena Loddo

*Dottore Commercialista - Revisore Legale dei Conti
Consulente Tecnico e Perito del Tribunale
Via Giovanni XXIII, 5 – 09170 Oristano*

Relazione di Stima – Fall. 3/2021

di essere concesso anche in futuro in affitto d'azienda, si ritiene valido l'utilizzo del dato del reddito medio anche come reddito prospettico. Tale reddito esprime un'azienda funzionante e capace di coprire i costi e ottenere dei risultati positivi.

Reddito medio prospettico: euro 10,205.

Tasso di attualizzazione

Il tasso di attualizzazione si trova partendo dal tasso di interesse puro e aggiungendo ad esso un premio di rendimento (premio del rischio di mercato MRP) che oscilla nella forbice tra il 2,1% ed il 10%, poi al netto del tasso di inflazione.

$$i = i^* + r - I$$

i = tasso di attualizzazione del reddito medio prospettico

i* = tasso di rendimento di investimenti alternativi con rischio nullo (tasso di interesse puro)

r = rischio dell'azienda di non conseguire i redditi presunti futuri (premio del rischio di mercato MRP)

I = tasso di inflazione.

Il tasso di interesse puro è il tasso di interesse associato all'investimento in un'attività priva di rischio, il cui rendimento è certo, come per esempio i Buoni Ordinari del Tesoro, nel sistema finanziario italiano.

I BTP a 5 anni al primo trimestre 2022 hanno un rendimento di 0,90%.

Considerando un premio medio del 6,1% per il mercato nel quale opera la società nello scenario attuale, e detraendo il tasso di inflazione attualmente pari al 3,9%, si ottiene un tasso del **3,10%**.

MRP	Number of Answers	Average	St. Dev.	Median	MAX	min	St.Dev. / Average
USA	1348	5,4%	1,7%	5,2%	17,8%	1,3%	32,1%
Spain	675	6,7%	2,4%	6,2%	20,0%	0,8%	36,2%
Germany	528	5,3%	1,7%	5,2%	15,2%	1,0%	32,5%
Argentina	73	13,9%	4,7%	16,3%	20,2%	1,9%	34,3%
Australia	74	6,6%	1,4%	7,1%	10,2%	3,3%	20,8%
Austria	56	6,2%	0,7%	6,4%	7,2%	4,2%	10,5%
Belgium	53	6,2%	0,8%	6,4%	7,2%	3,3%	12,5%
Bolivia	6	6,6%	2,9%	6,6%	9,4%	3,8%	43,3%
Brazil	100	8,4%	2,3%	8,6%	15,2%	2,3%	26,9%

Tel. 0783.72004 - Fax 0783.1852025
E-mail: elenaloddo@loddoassociati.com

C.F. LDDLNE72S58G1130
P.I. 01076910957

27

Dott. Elena Loddo

*Dottore Commercialista - Revisore Legale dei Conti
Consulente Tecnico e Perito del Tribunale
Via Giovanni XXIII, 5 - 09170 Oristano*

Relazione di Stima - Fall. 3/2021

Bulgaria	8	7,5%	1,3%	7,7%	9,5%	5,0%	16,8%
Canada	77	5,8%	0,7%	6,0%	7,2%	4,1%	12,7%
Chile	72	6,1%	1,1%	6,2%	8,2%	3,1%	17,7%
China	95	6,3%	2,8%	7,0%	13,2%	0,6%	43,4%
Colombia	72	8,7%	3,7%	7,9%	25,2%	3,8%	42,6%
Czech Republic	63	5,9%	0,7%	6,0%	8,2%	4,8%	12,3%
Denmark	53	6,0%	0,8%	6,2%	7,2%	3,8%	12,9%
Ecuador	7	9,0%	3,5%	8,0%	12,8%	5,5%	38,7%
Egypt	9	10,9%	4,5%	12,6%	15,2%	4,8%	41,6%
Estonia	7	5,1%	1,0%	5,2%	6,1%	3,0%	20,4%
Finland	53	5,9%	0,8%	6,0%	7,2%	3,8%	13,0%
France	83	5,9%	1,6%	6,4%	8,8%	1,3%	27,3%
Greece	42	15,8%	3,1%	16,9%	18,2%	6,8%	19,7%
Hong Kong	21	5,8%	1,0%	6,0%	7,2%	3,8%	16,8%
Hungary	42	7,9%	1,2%	8,4%	9,0%	4,8%	15,5%
Iran	15	22,1%	25,4%	8,0%	70,2%	4,8%	115,1%
Ireland	49	6,5%	0,6%	6,7%	7,2%	4,2%	9,7%
Israel	51	5,8%	1,3%	6,4%	7,0%	2,8%	21,6%
Italy	108	6,1%	1,2%	6,4%	10,0%	2,1%	20,0%
Japan	57	5,7%	2,6%	5,9%	12,0%	0,3%	45,4%
Korea (South)	48	6,4%	1,0%	6,6%	8,2%	3,2%	15,8%

Tabella 15 - Premio del rischio di mercato per paese - 2018

Fonte: Pablo Fernandez, Professor of Finance, IESE Business School: Market Risk Premium and Risk-Free Rate used for 59 countries in 2018: a survey

Il valore dell'avviamento calcolato con applicazione del Metodo Reddittuale è dato dalla somma dei redditi medi prospettici attualizzati al tasso del 3,10%, nel periodo considerato (5 anni):

	A1	A2	A3	A4	A5
Reddito Medio prospettico	10.204,80	10.204,80	10.204,80	10.204,80	10.204,80
		1,031	1,063	1,096	1,130
Redditi attualizzati	10.204,80	9.897,96	9.600,35	9.311,69	9.031,71

Tabella 16 - redditi attualizzati
via Tempo

valutazione avviamento metodo reddittuale **48.046,51**

Dott. Elena Loddo

*Dottore Commercialista - Revisore Legale dei Conti
Consulente Tecnico e Perito del Tribunale
Via Giovanni XXIII, 5 - 09170 Oristano*

Relazione di Stima - Fall. 3/2021

**Valore dell'avviamento = euro 10.204,80 (anno 1) + euro 9.897,96 (anno 2) + euro 9.600,35 (anno 3)
+ euro 9.311,69 (anno 4) + euro 9.031,71 (anno 5) = euro 48.046,51**

Calcolo dell'avviamento ai sensi dell'art. 2 comma 4 del DPR 460/1996

Ai fini fiscali, anche l'Amministrazione finanziaria ha stabilito un criterio per la determinazione del valore dell'avviamento di un'azienda. Tale valore rappresenta per gli Uffici Finanziari un valore minimo al di sotto del quale, i trasferimenti d'azienda possono essere soggetti ad accertamento.

L'art. 2 comma 4° del DPR 460/96 recitava: "Per le aziende e per i diritti reali su di esse il valore dell'avviamento è determinato sulla base degli elementi desunti dagli studi di settore o, in difetto, sulla base della percentuale di redditività applicata alla media dei ricavi accertati o, in mancanza, dichiarati ai fini delle imposte sui redditi negli ultimi tre periodi di imposta anteriori a quello in cui è intervenuto il trasferimento, moltiplicata per 3.

Più precisamente la stima fiscale dell'avviamento commerciale è determinata sulla base della redditività applicata alla media dei ricavi accertati negli ultimi tre esercizi, moltiplicata per 3.

VIA TEMPIO

	2018	2019	2020	Media	Redditività
RICAVI	154.192	1.011.305	1.268.762	811.420	1,26%
UTILE	2.142	7.779	20.693	10.205	

Tabella 17 - Calcolo redditività 2018-2020 via Tempio

Valore dell'avviamento = ricavi medi x redditività x 3

Valore dell'avviamento = 811.420 x

1,26% x 3

Valore dell'avviamento 30.614,40

Pertanto il valore minimo dell'avviamento per l'amministrazione finanziaria è pari a euro 30.614,40, in linea con quanto determinato dal sottoscritto perito ai paragrafi precedenti.

Dott. Elena Loddo

*Dottore Commercialista - Revisione Legale dei Conti
Consulente Tecnico e Perito del Tribunale
Via Giovanni XXIII, 5 - 09170 Oristano*

Relazione di Stima - Fall. 3/2021

VALORE DEL RAMO D'AZIENDA DI VIA TEMPIO

Il valore del ramo d'azienda di via Ballero 7 è pertanto pari a euro 147.000,00 (arrotondato):

Valutazione patrimoniale del ramo via Tempio	98.970,60
Valutazione reddituale del ramo via Tempio	48.046,51
Totale valore economico ramo via Tempio 7	147.017,11

**4) RISPOSTA AL QUESITO C) RELAZIONE DI STIMA DELL'AUTOCARRO
FURGONE RENAULT TARGATO**

c) Determinare il valore di mercato dell' Autocarro trasporto di cose "Furgone Renault" targato

Dall'analisi del registro cespiti aggiornato al 2018 risulta che il "Furgone Renault" targato [REDACTED] sia stato acquistato in data 7/10/2016 al prezzo imponibile di euro 22.117,53. A seguito di ammortamento fino al 31/12/2018 per l'importo totale di euro 8.847,01, il valore residuo del bene è di euro 13.270,52.

Da visura PRA il Furgone ha il numero di telaio VF1MAFEYC55905512.

Modello: RENAULT MA FEY C

KW 100

Cilindrata 2299

Alimentazione gasolio

Targa FE648XS
Telaio VF1MAFEYC55905512
Fabbrica / Tipo RENAULT MA FEY C
Data Immatricolazione 06/10/2016
KW 100,00
Classe / Uso AUTOCARRO / PRIVATO TRASPORTO COSE
Carrozzeria FURGONE
Cilindrata 2299
Alimentazione GASOLIO
Tara 1965

Tel. 0783.72004 - Fax 0783.1852025
E-mail: elenaloddo@loddoassociati.com

C.F. LDDLNE72S58G1130
P.I. 01076910957

30

Dott. Elena Loddo

*Dottore Commercialista - Revisore Legale dei Conti
Consulente Tecnico e Perito del Tribunale
Via Giovanni XXIII, 5 - 09170 Oristano*

Relazione di Stima - Fall. 3/2021

Portata 1535
Peso Complessivo 3500
Posti 3
Assi 2

Da annunci su Autoscout24 il prezzo incluso iva di un veicolo con stesse condizioni è pari a euro 17.500,00-17.900,00 inclusa iva.

Il prezzo attuale di acquisto del bene nuovo è di circa 26.500,00 inclusa iva, imponibile euro 21.721,31.

Tenuto conto dell'utilizzo del bene per circa 5 anni, dal 2016 al 2021 si ritiene di applicare una rettifica al valore del bene nuovo, nella misura del 45,45%, tenuto conto di una prospettiva di vita utile di ulteriori 6 anni.

Bene nuovo euro 21.721,31 x 45,45% = euro 9.872,33 rettifica di valore per obsolescenza

Euro 21.721,31 - 9.872,33 = euro 11.848,98 valore di mercato del bene - arrotondato euro 12.000,00

Il valore del bene autocarro Renault targa [REDACTED] determinato in euro 12.000,00 oltre iva.

Dott. Elena Loddò
Datore Comercio d'atto - Ragione Legale e Contabile
Consulente Tecnico e Perito del Tribunale
Via Giovanni XXIII, 5 - 09170 Oristano

Relazione di Stima - Fall 3/2021



Figura 1

Tel. 0783.72004 - Fax 0783.1852025
E-mail elenaloddò@loddòassocisti.com

C.F. LDDLNE72558G1130
P.I. 01076910957

Dott. Elena Loddo
Dottoressa Commercialista - Ravvisatore Legale dei Conti
Consulente Tecnico e Perito del Tribunale
Via Giovanni XXIII, 5 - 09170 Civitavecchia

Relazione di Stima - Fall. 3/2021



Figura 2

Dott. Elena Loddo

Dottore Commercialista - Revisore Legale dei Conti
Consulente Tecnico e Perito del Tribunale
Via Giovanni XXIII, 5 - 09170 Oristano

Relazione di Stima - Fall. 3/2021

5) RISPOSTA AL QUESITO D) RELAZIONE DI STIMA DELLA QUOTA DI PARTECIPAZIONE PARI A 1,51% NELLA SOCIETA' SARDEGNA PIU' SRL

d) Determinare il valore economico della Quota di partecipazione pari al 1,51% valore nominale euro 47.026,10 nella società Sardegna Più s.r.l. C.F. / P.IVA 02335240921.

DATI RELATIVI ALLA SOCIETA'	
Denominazione	SARDEGNA PIU' SRL
Sede	ZONA INDUSTRIALE LOC. SU TASURU VILLACIDRO (SU) STRADA C/7 SN
Capitale sociale	3.124.403,00
Registro Imprese CCIAA di, numero	di CAGLIARI al numero REA 187805
C.F. e PI	02335240921

Tabella 18 - Dati di intestazione

L'Oggetto sociale, come si rileva nella visura depositata nel fascicolo di causa è il seguente:

"La società ha per oggetto le seguenti attività:

A) assumere ed esercitare le funzioni di commissionaria per conto dei soci e dei terzi per l'acquisto e comunque l'approvvigionamento delle merci, che formano oggetto del commercio dei soci e dei terzi, degli arredi, accessori, macchine ed in genere degli strumenti necessari per lo svolgimento della loro attività;

B) effettuare acquisti per conto proprio e/o dei soci e dei terzi, nei modi e nei limiti stabiliti dal consiglio di amministrazione, assistere i soci nell'esercizio della loro attività commerciale, organizzando ogni opportuna forma di consulenza, di istruzione professionale, di servizi funzionali al miglioramento dell'efficienza aziendale nonché partecipando ad iniziative tendenti a raggiungere lo scopo di una più alta qualificazione dei soci;

C) istituire, costruire, acquistare o affittare magazzini, negozi, attrezzature e impianti, atti al conseguimento degli scopi sociali.

La società può assumere e concedere agenzie, commissioni, rappresentanze e mandati nonché compiere tutti gli atti ritenuti affini, connessi, strumentali, necessari o soltanto utili per il conseguimento dell'oggetto sociale: così, in breve, può porre in essere tutte le operazioni mobiliari, immobiliari, industriali e commerciali, anche di import-export, al fine di favorire lo sviluppo e l'estensione della società.

Tel. 0783.72004 - Fax 0783.1852025
E-mail: elenaloddo@loddoassociati.com

C.F. LDDLNE72S58G1130
P.I. 01076910957

34

Dott. Elena Loddo

Dottore Commercialista - Revisore Legale dei Conti
Consulente Tecnico e Perito del Tribunale
Via Giovanni XXIII, 5 - 09170 Oristano

Relazione di Stima - Fall. 3/2021

Al solo fine del conseguimento dell'oggetto sociale e non nei confronti del pubblico, né in via prevalente, può compiere operazioni finanziarie, rilasciare, anche a favore di terzi, garanzie reali e/o personali ed assumere interessenze e partecipazioni in altre società od enti aventi oggetto analogo, affine o connesso al proprio.

La società potrà assumere partecipazioni sociali, sia in Italia che all'estero, a scopo di stabile investimento e non di collocamento, a condizione che la misura e l'oggetto della partecipazione non modificano sostanzialmente l'oggetto determinato dallo statuto. L'assunzione di partecipazioni comportanti una responsabilità illimitata deve essere deliberata dall'assemblea dei soci."

L'attività svolta presso la sede legale è di commercio all'ingrosso riservato ai soli soci di prodotti alimentari freschi e conservati, bevande, dolciumi e gelati, prodotti per la pulizia della casa e l'igiene della persona e opera con codici ATECO 46.39.2 *Commercio all'ingrosso non specializzato di altri prodotti alimentari, bevande e tabacco*, ATECO 46.44.3 *Commercio all'ingrosso di saponi, detersivi e altri prodotti per la pulizia*, ATECO 46.45 *Commercio all'ingrosso di profumi e cosmetici*.

La valutazione della quota di partecipazione pari a 1,51% di pertinenza della procedura fallimentare n. 3/2021 [REDACTED] nella società Sardegna Più Srl, ha come base di partenza necessariamente la valutazione della società Sardegna Più Srl per la sua totalità, con calcolo successivo del valore di stima della quota pari al 1,51%.

La valutazione veniva effettuata prendendo come riferimento i valori di bilancio degli esercizi 2018-2019-2020 depositati presso la Camera di Commercio.

I Bilanci depositati si compongono di Stato Patrimoniale, Conto economico, rendiconto finanziario, Nota Integrativa, Relazione sulla gestione, Relazione del revisore.

I dati di Stato Patrimoniale e Conto economico per gli anni 2018, 2019 e 2020 vengono evidenziati nelle tabelle sotto:

Stato patrimoniale

Tel. 0783.72004 - Fax 0783.1852025
E-mail: elenaloddo@loddoassociati.com

C.F. LDDLNE72S58G1130
P.I. 01076910957

35

Dott. Elena Loddo

*Dottore Commercialista - Revisore Legale dei Conti
Consulente Tecnico e Perito del Tribunale
Via Giovanni XXIII, 5 - 09170 Oristano*

Relazione di Stima - Fall. 3/2021

	2020	2019	2018
Attivo			
B) Immobilizzazioni			
1) costi di impianto e di ampliamento			
2) costi di sviluppo			
3) diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno			
5) avviamento		4.288	58.201
6) immobilizzazioni in corso e acconti			
7) altre	55.355	64.174	69.327
Totale immobilizzazioni immateriali	55.355	68.462	127.528
II - Immobilizzazioni materiali			
1) terreni e fabbricati	36.565.078	36.570.319	37.144.571
2) impianti e macchinario	688.501	795.612	901.697
3) attrezzature industriali e commerciali	611.366	703.323	732.431
4) altri beni	73.341	79.785	93.007
5) Immobilizzazioni in corso e acconti	10.647	10.647	10.647
Totale Immobilizzazioni materiali	37.948.933	38.159.686	38.882.353
III - Immobilizzazioni finanziarie			
1) partecipazioni in			
a) imprese controllate	51.751	51.751	51.751
b) imprese collegate	1	1	1
d-bis) altre imprese	25.516	25.516	25.516
Totale partecipazioni	77.268	77.268	77.268
2) crediti			
a) verso imprese controllate			
esigibili entro l'esercizio successivo	43.313	41.388	31.813
Totale crediti verso imprese controllate	43.313	41.388	31.813
Totale crediti	43.313	41.388	31.813
Totale immobilizzazioni finanziarie	120.581	118.656	109.081
Totale immobilizzazioni (B)	38.124.869	38.346.804	39.118.962

Stato patrimoniale

Tel. 0783.72004 - Fax 0783.1852025
E-mail: elenaloddo@loddoassociati.com

36
C.F. LDDLNE72S58G1130
P.I. 01076910957

Dott. Elena Loddo

*Dottore Commercialista - Revisore Legale dei Conti
Consulente Tecnico e Perito del Tribunale
Via Giovanni XXIII, 5 - 09170 Oristano*

Relazione di Stima - Fall. 3/2021

	2020	2019	2018
Attivo			
C) Attivo circolante			
I - Rimanenze			
1) materie prime, sussidiarie e di consumo	495.058	406.986	406.180
4) prodotti finiti e merci	5.054.202	5.703.320	4.402.307
Totale rimanenze	5.549.260	6.110.306	4.808.487
II - Crediti			
1) verso clienti			
esigibili entro l'esercizio successivo	4.982.353	10.192.438	12.700.791
esigibili oltre l'esercizio successivo	24.796.379	24.928.737	20.535.335
Totale crediti verso clienti	29.778.732	35.121.175	33.236.126
2) verso imprese controllate			
esigibili entro l'esercizio successivo	403.536	403.258	403.258
Totale crediti verso imprese controllate	403.536	403.258	403.258
3) verso imprese collegate			
esigibili entro l'esercizio successivo	46.678	60.028	60.028
esigibili oltre l'esercizio successivo	13.350	0	0
Totale crediti verso imprese collegate	60.028	60.028	60.028
4) verso controllanti			
esigibili entro l'esercizio successivo	3.254.564	4.907.956	3.999.424
Totale crediti verso controllanti	3.254.564	4.907.956	3.999.424
5-bis) crediti tributari			
esigibili entro l'esercizio successivo	64.959	33.105	33.105
Totale crediti tributari	64.959	33.105	33.105
5-ter) imposte anticipate	4.424.592	4.672.103	4.963.966
5-quater) verso altri			
esigibili entro l'esercizio successivo	37.058	39.473	19.146
esigibili oltre l'esercizio successivo	400.946	415.983	435.579
Totale crediti verso altri	438.004	455.456	454.725
Totale crediti	38.424.415	45.653.081	43.150.632
IV - Disponibilità liquide			
1) depositi bancari e postali	418.549	203.564	203.549
2) assegni	0	0	0
3) danaro e valori in cassa	1.935	2.175	1.553
Totale disponibilità liquide	420.484	205.739	205.102
Totale attivo circolante (C)	44.394.159	51.969.126	48.164.221
D) Ratei e risconti	275.818	375.649	513.715
Totale attivo	82.794.846	90.691.579	87.796.898

Tel. 0783.72004 - Fax 0783.1852025
E-mail: elenaloddo@loddoassociati.com

C.F. LDDLNE72S58G1130
P.I. 01076910957

37

Dott. Elena Loddo

*Dottore Commercialista - Revisore Legale dei Conti
Consulente Tecnico e Perito del Tribunale
Via Giovanni XXIII, 5 - 09170 Oristano*

Relazione di Stima - Fall. 3/2021

Stato patrimoniale			
	2020	2019	2018
Passivo			
A) Patrimonio netto			
I - Capitale	3.124.403	3.124.403	3.124.403
IV - Riserva legale	41.417	40.207	25.716
VI - Altre riserve, distintamente indicate			
Riserva straordinaria	4.222.438	4.199.455	3.924.126
Varie altre riserve	3.003.684	3.003.687	3.003.682
Totale altre riserve	7.226.122	7.203.142	6.927.808
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	27.991	24.192	289.820
Totale patrimonio netto	10.419.933	10.391.944	10.367.747

B) Fondi per rischi e oneri			
2) per imposte, anche differite	2.265.995	2.399.448	2.331.022
Totale fondi per rischi ed oneri	2.265.995	2.399.448	2.331.022
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	94.555	100.633	99.706
D) Debiti			
3) debiti verso soci per finanziamenti			
esigibili entro l'esercizio successivo	76.922	0	0
esigibili oltre l'esercizio successivo	20.917.092	19.005.114	17.875.114
Totale debiti verso soci per finanziamenti	20.994.014	19.005.114	17.875.114
4) debiti verso banche			
esigibili entro l'esercizio successivo	3.684.122	4.774.934	6.673.074
esigibili oltre l'esercizio successivo	7.181.493	5.311.809	5.530.580
Totale debiti verso banche	10.865.615	10.086.743	12.203.654
5) debiti verso altri finanziatori			
esigibili entro l'esercizio successivo	515.972	7.439.954	5.509.964
esigibili oltre l'esercizio successivo	1.377.681	1.523.284	1.729.330
Totale debiti verso altri finanziatori	1.893.653	8.963.238	7.239.294
6) acconti			
esigibili oltre l'esercizio successivo	193.884	30.000	0
Totale acconti	193.884	30.000	0
7) debiti verso fornitori			
esigibili entro l'esercizio successivo	20.414.337	22.728.888	18.925.909
esigibili oltre l'esercizio successivo	4.210.115	3.648.071	4.816.289
Totale debiti verso fornitori	24.624.452	26.376.959	23.742.198

Tel. 0783.72004 - Fax 0783.1852025
E-mail: elenaloddo@loddoassociati.com

C.F. LDDLNE72S58G1130
P.I. 01076910957

38

Dott. Elena Loddo

*Dottore Commercialista - Revisore Legale dei Conti
Consulente Tecnico e Perito del Tribunale
Via Giovanni XXIII, 5 - 09170 Oristano*

Relazione di Stima - Fall. 3/2021

9) debiti verso imprese controllate			
esigibili entro l'esercizio successivo	0	286.400	286.400
esigibili oltre l'esercizio successivo	286.400	0	0
Totale debiti verso imprese controllate	286.400	286.400	286.400
11) debiti verso controllanti			
esigibili entro l'esercizio successivo	3.000	2.330.089	2.330.089
esigibili oltre l'esercizio successivo	2.950.924	747.423	0
Totale debiti verso controllanti	2.953.924	3.077.512	2.330.089
12) debiti tributari			
esigibili entro l'esercizio successivo	828.757	2.205.686	4.132.422
esigibili oltre l'esercizio successivo	5.339.564	5.624.449	4.730.237
Totale debiti tributari	6.168.321	7.830.135	8.862.659
13) debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale			
esigibili entro l'esercizio successivo	201.858	405.798	421.591
esigibili oltre l'esercizio successivo	565.602	452.184	630.187
Totale debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	767.460	857.982	1.051.778
14) altri debiti			
esigibili entro l'esercizio successivo	192.275	194.928	171.968
esigibili oltre l'esercizio successivo	808.580	812.389	933.580
Totale altri debiti	1.000.855	1.007.317	1.105.548
Totale debiti	69.748.578	77.521.400	74.696.734
E) Ratei e risconti	265.785	278.154	301.689
Totale passivo e netto	82.794.846	90.691.579	87.796.898

Tabella 19-: Stato Patrimoniale 2018-2019-2020 per la società Sardegna Più Srl

Conto economico			
	2020	2019	2018

Tel. 0783.72004 - Fax 0783.1852025
E-mail: elenaloddo@loddoassociati.com

C.F. LDDLNE72S58G113O
P.I. 01076910957

39

Dott. Elena Loddo

*Dottore Commercialista - Revisione Legale dei Conti
Consulente Tecnico e Perito del Tribunale
Via Giovanni XXIII, 5 - 09170 Oristano*

Relazione di Stima - Fall. 3/2021

Conto economico

A) Valore della produzione

1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	104.035.524	98.819.972	81.555.804
5) altri ricavi e proventi			
contributi in conto esercizio	11.147	10.719	10.719
altri	1.213.133	1.487.141	2.274.036
Totale altri ricavi e proventi	1.224.280	1.497.860	2.284.755
Totale valore della produzione	105.259.804	100.317.832	83.840.559

B) Costi della produzione

6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	93.741.835	91.263.231	74.114.868
7) per servizi	4.189.260	3.612.786	3.406.775
8) per godimento di beni di terzi	491.451	69.799	59.639
9) per il personale			
a) salari e stipendi	2.070.577	1.972.453	1.733.745
b) oneri sociali	565.894	586.772	531.361
c) trattamento di fine rapporto	161.065	155.852	139.240
e) altri costi	42.143	11.134	87.410
Totale costi per il personale	2.839.679	2.726.211	2.491.756

10) ammortamenti e svalutazioni

a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	9.273	59.066	79.902
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	212.768	790.047	864.501
c) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	500.000	210.000	500.000
Totale ammortamenti e svalutazioni	722.041	1.059.113	1.444.403
11) variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	561.046	-1.301.818	-422.907
14) oneri diversi di gestione	656.963	586.153	385.306
Totale costi della produzione	103.202.275	98.015.475	81.479.840

Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)

2.057.529 2.302.357 2.360.719

C) Proventi e oneri finanziari

16) altri proventi finanziari

d) proventi diversi dai precedenti

altri	272.627	221.806	66.015
Totale proventi diversi dai precedenti	272.627	221.806	66.015
Totale altri proventi finanziari	272.627	221.806	66.015

17) interessi e altri oneri finanziari

verso imprese controllanti	83.603	759.560	764.426
altri	1.757.616	1.211.439	842.401
Totale interessi e altri oneri finanziari	1.841.219	1.970.999	1.606.827
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	-1.568.592	-1.749.193	-1.540.812
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)	488.937	553.164	819.907

40

Tel. 0783.72004 - Fax 0783.1852025
E-mail: elenaloddo@loddoassociati.com

C.F. LDDLNE72S58G1130
P.I. 01076910957

Dott. Elena Loddo

*Dottore Commercialista - Revisore Legale dei Conti
Consulente Tecnico e Perito del Tribunale
Via Giovanni XXIII, 5 - 09170 Oristano*

Relazione di Stima - Fall. 3/2021

20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate			
imposte correnti	367.666	168.683	165.716
imposte relative a esercizi precedenti	-20.778	0	47.505
imposte differite e anticipate	114.058	360.289	316.866
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	460.946	528.972	530.087
21) Utile (perdita) dell'esercizio	27.991	24.192	289.820

Tabella 20 - Conto Economico 2018-2019-2020 per la società Sardegna Più Srl

I valori di bilancio riassunti nelle tabelle 2 e 3 costituiscono la base di partenza della valutazione della società e quindi della quota di pertinenza della procedura fallimentare.

L'utilizzo del metodo patrimoniale - reddituale significa che deve essere utilizzato sia il metodo patrimoniale che quello reddituale.

Prima di tutto deve essere dato un valore al patrimonio. I dati del patrimonio sono rilevati dallo Stato patrimoniale.

Questi valori, in vista della valutazione con il fine della vendita, devono essere valorizzati a valori correnti/di mercato.

Essi devono innanzitutto essere integrati e rettificati: integrati per includere nei conteggi ulteriori elementi reperiti in fase di analisi e rettificati per riportare i valori contabili al valore corrente.

Sulla base di quanto a disposizione, per quanto riguarda lo Stato Patrimoniale di cui sopra, è necessario valutare la congruità del valore di iscrizione delle singole voci dell'ultimo anno disponibile, ossia del 2020, e per quanto possibile riportarli ai valori correnti/di mercato.

La nota integrativa allegata al bilancio non dettaglia le singole poste di bilancio che vengono rappresentate nelle macrovoci di bilancio e nelle variazioni subite da ognuna nel corso dell'esercizio.

Il Patrimonio Netto che emerge dal Bilancio 2020 è pari a **euro 10.419.933** e non è altro che la differenza tra l'attivo ed il passivo dello Stato Patrimoniale. Esso risulta così composto:

Patrimonio netto	
Capitale	3.124.403
Riserva legale	41.417
Altre riserve, distintamente indicate	7.226.122

Tel. 0783.72004 - Fax 0783.1852025
E-mail: elenaloddo@loddoassociati.com

C.F. LDDLNE72S58G1130
P.I. 01076910957

41

Dott. Elena Loddo

*Dottore Commercialista - Revisore Legale dei Conti
Consulente Tecnico e Perito del Tribunale
Via Giovanni XXIII, 5 - 09170 Oristano*

Relazione di Stima - Fall. 3/2021

Utile (perdita) dell'esercizio	27.991
Totale patrimonio netto	10.419.933

Tabella 21 - Patrimonio netto 2020: dettaglio

Terreni e Fabbricati

Il valore più significativo dell'attivo è dato dalla voce Terreni e Fabbricati, all'interno delle immobilizzazioni materiali, ed è pari a euro 36.565.078, su un totale attivo di euro 82.794.846.

Dall'estrapolazione dal sito dell'Agenzia delle Entrate, delle risultanze catastali relative alla società, risulta che la stessa è proprietaria dei seguenti immobili:

Indirizzo	Id. catastale	Zona e Cat.
Giba (CA), via E. D'Arborea, 45	F. D/4 mapp. 894 sub.1 S1-T	Cat. D/8
Giba (CA), via E. D'Arborea, 45	F. D/4 mapp. 894 sub.2 S1-T	Cat. C/2
Giba (CA), via E. D'Arborea, 45	F. D/4 mapp. 894 sub.3 S1-T	Cat. F/3
Serrenti (CA), via V. Lenin snc	F. 29 mapp. 1957 T-1	Cat. D/8
Villacidro (CA), Loc. Su Tasuru snc	F. A/11 mapp. 495 sub. 12-13-14-15-16-17-18	Cat. D/8
Villacidro (CA), Loc. Su Tasuru snc	F. A/11 mapp. 495 sub. 19-20-21-22-23	Cat. F/5

Tabella 22 - Immobili di proprietà della società

Non essendo possibile reperire i dati sulla consistenza di tali immobili, dato che non compare nelle visure, né avendo a disposizione una perizia di un tecnico sul valore degli immobili, non è possibile esprimersi in merito al valore corrente di mercato degli stessi.

Nessuna rettifica si ritiene dovuta per tale voce.

Immobilizzazioni finanziarie

Tel. 0783.72004 - Fax 0783.1852025
E-mail: elenaloddo@loddoassociati.com

42
C.F. LDDLNE72S58G1130
P.I. 01076910957

Dott. Elena Loddo

*Dottore Commercialista - Revisore Legale dei Conti
Consulente Tecnico e Perito del Tribunale
Via Giovanni XXIII, 5 - 09170 Oristano*

Relazione di Stima - Fall. 3/2021

Partecipazioni

Le partecipazioni in imprese controllate e collegate sono effettuate in bilancio al valore nominale.

Il metodo utilizzato in questa sede è quello della valutazione al patrimonio netto. Tenuto conto che la società ██████████ è partecipata al 100% da ██████████ il suo capitale sociale è pari a euro 51.750,00 mentre il Patrimonio netto è pari a euro 95.926,00, il valore deve essere ricondotto ad euro 95.926,00 con un incremento di euro 44.176,00.

Per quanto riguarda le partecipazioni in altre imprese, tenuto conto che trattasi di partecipazione in impresa in fallimento, il valore viene rettificato in diminuzione per l'importo iscritto in bilancio e pari a euro 25.516.

RETTIFICA PARTECIPAZIONI= + 44.176,00

RETTIFICA PARTECIPAZIONI= - 25.516,00

RETTIFICA ATTIVO = + 18.660,00

Crediti

Per quanto riguarda i crediti, essi sono iscritti al valore di presumibile realizzo (valore nominale rettificato dal fondo svalutazione crediti) pertanto nessuna rettifica è necessaria.

Debiti

Per quanto riguarda i debiti, essi sono iscritti al valore nominale.

Il passivo è integrato da fondi per rischi e oneri.

Nessuna rettifica si ritiene necessaria in tal senso.

Non essendo presenti ulteriori elementi che portano a ritenere di dover apportare ulteriori rettifiche o integrazioni alla situazione dati si rappresenta il valore del patrimonio netto rettificato.

Il PATRIMONIO NETTO RETTIFICATO è PARI a:

PATRIMONIO NETTO +/- RETTIFICHE =
Euro 10.419.933 + Euro 18.660 = **euro 10.438.593**

Dott. Elena Loddo

*Dottore Commercialista - Revisore Legale dei Conti
Consulente Tecnico e Perito del Tribunale
Via Giovanni XXIII, 5 – 09170 Oristano*

Relazione di Stima – Fall. 3/2021

PATRIMONIO NETTO RETTIFICATO: EURO 10.438.593

Metodo Patrimoniale semplice

Il Metodo Patrimoniale semplice considera il valore rettificato delle singole poste di bilancio ed il valore dell'azienda è dato dal patrimonio netto contabile rettificato.

Considerando il Bilancio sopra rettificato si evince che il patrimonio Netto è dato dal capitale sociale aumentato dalle riserve, dai risultati di esercizio e rettificato sulla base delle operazioni di cui sopra.

**VALORE DELL'AZIENDA CON IL METODO PATRIMONIALE SEMPLICE = Euro
10.438.593**

Metodo Patrimoniale complesso con stima autonoma dell'avviamento

Il metodo Patrimoniale complesso, consiste nel sommare al risultato ottenuto con il metodo patrimoniale semplice, il valore dell'avviamento, che viene stimato in maniera autonoma.

La stima autonoma dell'avviamento necessita del dato del reddito medio normale atteso.

Dapprima viene fatta la valutazione del reddito medio normalizzato, cioè di quel reddito esente da fenomeni straordinari o fatti occasionali ed epurato di eventuali poste non corrette ai fini della presente indagine, per eliminare eventuali situazioni eccezionali verificatesi nel corso degli esercizi di esame, col fine di ottenere un dato relativo al reddito prodotto dalla società, "normalizzato", cioè non influenzato da eventi particolari che possano aver inciso su di esso.

Esaminando i conti economici degli esercizi considerati si evince che i redditi prodotti non necessitano di alcuna epurazione o rettifica, non essendo presenti poste di natura straordinaria ed essendo già incluse tra le voci di costo, quella relativa allo stipendio direzionale.

Inoltre si rileva che i dati a disposizione non permettono di avere un maggior dettaglio sulle singole voci del conto economico.

Il reddito prodotto, come già evidenziato sopra, equivale pertanto al reddito "normale".

Tel. 0783.72004 - Fax 0783.1852025
E-mail: elenaloddo@loddoassociati.com

44
C.F. LDDLNE72S58G113O
P.I. 01076910957

Dott. Elena Loddo

*Dottore Commercialista - Revisore Legale dei Conti
Consulente Tecnico e Perito del Tribunale
Via Giovanni XXIII, 5 – 09170 Oristano*

Relazione di Stima – Fall. 3/2021

La stima autonoma dell'avviamento viene effettuata con il metodo fiscale.

Stima del valore dell'avviamento con il metodo fiscale

La stima autonoma dell'avviamento, effettuata con i criteri fiscali viene determinata applicando la percentuale di redditività alla media del fatturato moltiplicato per 3.

Metodologia di calcolo utilizzata

La metodologia valutativa considera l'ammontare medio dei redditi prodotti nell'ultimo triennio e l'ammontare medio del fatturato dello stesso periodo ed il loro rapporto. Tale rapporto rappresenta la redditività dell'attività.

Il DPR n. 460 del 31.07.1996 all'art. 2 punto 4 prevede:

Per le aziende e per i diritti reali su di esse il valore di avviamento è determinato sulla base degli elementi desunti dagli studi di settore o, in difetto, sulla base della percentuale di redditività applicata alla media dei ricavi accertati o, in mancanza, dichiarati ai fini delle imposte sui redditi negli ultimi tre periodi d'imposta anteriori a quello in cui è intervenuto il trasferimento, moltiplicata per 3. La percentuale di redditività non può essere inferiore al rapporto tra il reddito d'impresa e i ricavi accertati o, in mancanza, dichiarati ai fini delle stesse imposte e nel medesimo periodo...(omissis).

Tale valore dell'avviamento calcolato in base all'art. 2, comma 4, del dpr n. 460/1996 (c.d. metodo matematico, percentuale di redditività applicata alla media dei ricavi dei tre anni precedenti alla cessione) esonera il fisco da ogni ulteriore prova, ribaltando sul contribuente l'onere di provare che lo stesso è inferiore ai parametri minimi stabiliti dal legislatore. (cfr. Corte di Cassazione sentenza n. 25143/16). Le disposizioni di cui all'articolo 2, seppur lo stesso sia stato abrogato, rappresentano dunque un valido criterio di determinazione dell'avviamento, che può essere utilizzato sia dall'Ufficio fiscale (per cui funge da presunzione che inverte l'onere della prova) sia dal contribuente (qualora l'Ufficio abbia raggiunto una determinazione più alta, applicando una metodologia differente).

Tel. 0783.72004 - Fax 0783.1852025
E-mail: elenaloddo@loddoassociati.com

45
C.F. LDDLNE72S58G1130
P.I. 01076910957

Dott. Elena Loddo

*Dottore Commercialista - Revisore Legale dei Conti
Consulente Tecnico e Perito del Tribunale
Via Giovanni XXIII, 5 - 09170 Oristano*

Relazione di Stima - Fall. 3/2021

Il valore dell'azienda è solitamente determinato sommando l'avviamento al valore patrimoniale semplice e determinando l'avviamento (goodwill) autonomamente, sulla base dell'attualizzazione dei sovraredditi, su un orizzonte temporale adeguato al settore ed al tipo di attività oggetto di stima. Secondo il presente metodo fiscale invece, il valore economico dell'impresa deriva dalla sua capacità di produrre, in un periodo relativamente breve, un fatturato idoneo e coerente al valore patrimoniale determinato.

Più precisamente la stima fiscale dell'avviamento commerciale è determinata sulla base della redditività applicata alla media dei ricavi accertati negli ultimi tre esercizi, moltiplicata per 3.

Tale valore dovrà poi essere aggiunto al valore del patrimonio netto calcolato.

Prendendo in considerazione i valori desunti dai Bilancio del triennio considerato, e quindi del 2018, del 2019 e del 2020 si ottiene:

	2020	2019	2018	Media	Redditività
RICAVI	104.035.524	98.819.972	81.555.804	94.803.767	
UTILE	27.991	24.192	289.820	114.001	0,12%

Tabella 23 - calcolo redditività

Valore dell'avviamento = ricavi medi x redditività x 3

Valore dell'avviamento = 94.803.767 x 0,12% x

3

Valore dell'avviamento 342.003,00

L'avviamento si ottiene applicando la percentuale di redditività alla media dei ricavi del periodo esaminato, il tutto moltiplicato per 3:

$$\text{Avviamento: } F \times r \times 3$$

F è il fatturato, nel nostro caso i ricavi medi pari a euro 94.803.767

Nel caso di specie r è la redditività pari al 0,12%

Avviamento: 94.803.767 x 0,12% x 3 = 342.003,00

Il valore dell'avviamento calcolato in base al DPR 460/1996 considerando i dati contabili della società

Tel. 0783.72004 - Fax 0783.1852025
E-mail: elenaloddo@loddoassociati.com

46
C.F. LDDLNE72S58G113O
P.I. 01076910957

Dott. Elena Loddo

*Dottore Commercialista - Revisore Legale dei Conti
Consulente Tecnico e Perito del Tribunale
Via Giovanni XXIII, 5 - 09170 Oristano*

Relazione di Stima - Fall. 3/2021

SARDEGNA PIU' SRL è pari a **Euro 342.003,00.**

Il valore dell'avviamento come sopra determinato dovrà poi essere sommato al valore ottenuto con il metodo patrimoniale semplice.

Il valore dell'azienda con il metodo patrimoniale complesso con stima autonoma dell'avviamento sarà pari a:

VALORE DELL'AZIENDA CON IL METODO PATRIMONIALE SEMPLICE = Euro 10.438.593,00

+ STIMA AUTONOMA DELL'AVVIAMENTO (DPR 460/1996) = Euro 342.003,00

= Euro 10.780.596,00

Il valore del 100% delle quote della società SARDEGNA PIU' SRL è pari a euro 10.780.596,00

Il valore della quota pari a 1,51% di pertinenza della società fallita [REDACTED]
[REDACTED] è pari a euro 162.786,99 arrotondato a 162.800,00

6) RISPOSTA AL QUESITO E) RELAZIONE DI STIMA DEL CONGRUO CANONE D'AFFITTO PER I RAMI AZIENDALI DI CUI AI PUNTI 2) E 3)

e) Determinare un congruo canone d'affitto per i due rami aziendali di cui sopra.

Approccio del rendimento dell'azienda

Il congruo canone d'affitto viene calcolato come prodotto tra il valore del capitale economico del singolo ramo d'azienda e un tasso di remunerazione del capitale investito nell'azienda, **ma che tenga anche conto del rischio di perdita dell'avviamento e rischio di ulteriore obsolescenza delle attrezzature e arredi concessi in affitto.**

Tel. 0783.72004 - Fax 0783.1852025
E-mail: elenaloddo@loddoassociati.com

47
C.F. LDDLNE72S58G113O
P.I. 01076910957

Dott. Elena Loddo

*Dottore Commercialista - Revisore Legale dei Conti
Consulente Tecnico e Perito del Tribunale
Via Giovanni XXIII, 5 - 09170 Oristano*

Relazione di Stima – Fall. 3/2021

Determinazione del tasso di remunerazione del capitale investito

Il tasso di remunerazione si trova partendo dal tasso di interesse puro e aggiungendo ad esso un premio di rendimento (premio del rischio di mercato MRP) che oscilla nella forbice tra il 2,1% ed il 10%, poi al netto del tasso di inflazione.

$$i = i^* + r - I$$

i = tasso di rendimento del capitale investito

i* = tasso di rendimento di investimenti alternativi con rischio nullo (tasso di interesse puro);

r = rischio di mercato;

I = tasso di inflazione;

Il tasso di interesse puro è il tasso di interesse associato all'investimento in un'attività priva di rischio, il cui rendimento è certo, come per esempio i Buoni Ordinari del Tesoro, nel sistema finanziario italiano.

I BTP a 5 anni al primo trimestre 2022 hanno un rendimento di 0,90%.

Considerando un premio medio del 6,1% per il mercato nel quale opera la società nello scenario attuale, e detraendo il tasso di inflazione attualmente pari al 3,9%, si ottiene un tasso del **3,10%**.

$$i = 0,90\% + 6,1\% - 3,90\% = 3,10\%$$

Ad esso deve essere aggiunto un premio relativo al rischio di perdita dell'avviamento, rischio di ulteriore obsolescenza delle attrezzature e arredi concessi in affitto, e livello di affidabilità del conduttore, stimato nella misura del 7%.

Il tasso di congrua remunerazione complessivo risulta pari a:

$$\text{Tasso cr} = i + rk$$

$$\text{Tasso cr} = 3,10\% + 7\% = 10,10\%$$

Determinati i parametri necessari per la valutazione del congruo canone di locazione, si può applicare la formula sintetica

$$C = W * Tcr$$

Dott. Elena Loddo

*Dottore Commercialista - Revisore Legale dei Conti
Consulente Tecnico e Perito del Tribunale
Via Giovanni XXIII, 5 - 09170 Oristano*

Relazione di Stima - Fall. 3/2021
dove

C rappresenta il canone "congruo" da determinare, calcolato su base annua;

W rappresenta valore economico dei beni materiali immobili e mobili dell'azienda, includenti i beni immateriali;

Tcr rappresenta il tasso di congrua remunerazione del capitale investito

RAMO D'AZIENDA VIA BALLERO

Il valore economico dell'azienda sita in via Ballero è pari a euro 198.000,00

W = 198.000,00

Tcr = 10,10%

$$C = W * Tcr$$

C = 198.000,00 x 10,10% = 19.998,00 annui

arrotond. 20.000,00 annui

Il congruo canone per il ramo d'azienda di via Ballero è pari a euro 20.000,00 annui.

RAMO D'AZIENDA VIA TEMPIO

Il valore economico dell'azienda sita in via Tempio è pari a euro 147.000,00

W = 147.000,00

Tcr = 10,10%

$$C = W * Tcr$$

C = 147.000,00 x 10,10% = 14.847,00 annui

arrotond. 15.000,00 annui

Il congruo canone per il ramo d'azienda di via Tempio è pari a euro 15.000,00 annui.

Dott. Elena Loddo

*Dottore Commercialista - Revisore Legale dei Conti
Consulente Tecnico e Perito del Tribunale
Via Giovanni XXIII, 5 - 09170 Oristano*

Relazione di Stima - Fall. 3/2021

7) CONCLUSIONI: SINTESI

In risposta ai quesiti posti si conclude con una breve sintesi riepilogativa:

- 1) Il valore del ramo d'azienda di via Ballero 130 è pari a euro 198.000,00 (arrotondato);
- 2) Il valore del ramo d'azienda di via Ballero 7 è pertanto pari a euro 147.000,00 (arrotondato);
- 3) Il valore del bene autocarro Renault targ [REDACTED] determinato in euro 12.000,00 oltre iva;
- 4) Il valore della quota pari a 1,51% di pertinenza della società fallita [REDACTED] è pari a euro 162.800,00 (arrotondato);
- 5) Il congruo canone per il ramo d'azienda di via Ballero è pari a euro 20.000,00 annui;
- 6) Il congruo canone per il ramo d'azienda di via Tempio è pari a euro 15.000,00 annui.

La sottoscritta ritiene di aver assolto all'incarico ricevuto e, ringraziando per la fiducia accordata, rimane a disposizione per qualsiasi chiarimento o delucidazione in merito a quanto relazionato.

Oristano, 11 marzo 2022

IL CTU
(Dott.ssa Elena Loddo)

Dott. Elena Loddo

*Dottore Commercialista - Revisore Legale dei Conti
Consulente Tecnico e Perito del Tribunale
Via Giovanni XXIII, 5 - 09170 Oristano*

Relazione di Stima - Fall. 3/2021

ALLEGATI

- 1) Bilancio [REDACTED] 2018
- 2) Bilancio [REDACTED] 2019
- 3) Bilancio [REDACTED] 2020
- 4) Bilancio [REDACTED] 2019
- 5) Bilancio [REDACTED] 2020
- 6) Offerta Furgone Renault nuovo
- 7) Offerta Furgone Renault usata
- 8) Visura Furgone Renault aggiornata
- [REDACTED] Risultanze catastali Terreni [REDACTED]
- [REDACTED] Risultanze catastali Fabbricati [REDACTED]
- 11) Conferimento di incarico
- 12) Ricavi per punto vendita
- 13) Registro Cespiti [REDACTED] In fall.
- 14) Verbale di inventario fallimento 3/2021

APPENDICE:

Siti web utilizzati per valorizzare beni oggetto di perizia

www.beetronics.it

www.ristoattrezzature.com

www.centrovetrineinox.it

www.chefline.it

www.maximakitchenequipment.com

www.gaesco.it

www.sediadaufficio.it

Tel. 0783.72004 - Fax 0783.1852025
E-mail: elenaloddo@loddoassociati.com

C.F. LDDLNE72S58G113O
P.I. 01076910957

51