

STUDIO COMMERCIALE

Giovanni Teotino

Dott. Commercialista – Revisore Contabile

RELAZIONE DI STIMA

DEL VALORE ATTRIBUIBILE AL RAMO D'AZIENDA DELLA

SVOLTO NEI LOCALI AD

USO COMMERCIALE SITI IN MAIERATO, ZONA

INDUSTRIALE P.I.P., STRADA PROVINCIALE.

Indice sommario

1. *Motivo ed oggetto dell'incarico*
2. *Documentazione utilizzata*
3. *Azienda oggetto di valutazione*
4. *Metodologie di valutazione adottate*
5. *Avviamento*
6. *La stima del ramo d'azienda oggetto della valutazione*
7. *Conclusioni*

1. Oggetto e finalità dell'incarico

Il sottoscritto Dott. Giovanni Teotino, dottore commercialista in Siderno con studio alla Via Sabotino n.15, iscritto al n. 291 dell'ordine dei Dottori Commercialisti di Locri (RC) ed al Registro dei Revisori Legali dei Conti al n. 158603, è stato incaricato dalla Curatela del Fallimento _____ di procedere ad una stima del valore attribuibile al ramo d'azienda svolto nei locali adibiti a negozio commerciale siti in Maierato, zona industriale P.I.P., strada provinciale per Sant'Onofrio.

2. Documentazione utilizzata

Per lo svolgimento del proprio incarico, il sottoscritto a livello documentale ha esaminato, in particolare la documentazione la seguente documentazione:

- Contratto di fitto di ramo d'azienda del 15.04.2015 Repertorio n. 1362;

3. Azienda oggetto di valutazione

Oggetto di valutazione è il ramo d'azienda della società _____ esercente l'attività di *“commercio al dettaglio di audiovisivi, ferramenta, orologeria non preziosa, articoli per l'arredo e l'ornamento della casa, articoli da mare e da spiaggia, articoli per l'hobbistica e bricolage, articoli e materiale elettronico compresi i sistemi di sicurezza, elettrodomestici, antifurto e telefonia, articoli per la pulizia della casa”*, che viene svolto nei locali adibiti a negozio commerciale siti in Maierato, zona industriale P.I.P., strada provinciale per Sant'Onofrio.

L'attività d'impresa cui è funzionale il ramo d'azienda è svolta giusta Autorizzazione n. 1/2003, rilasciata dal comune di Maierato il 27 maggio 2003.

Attualmente il ramo d'azienda suddetto è concesso in affitto alla società _____ mediante contratto di Affitto di Ramo d'Azienda del 15.04.2015, quest'ultimo prevede, congiuntamente alla autorizzazione amministrativa ed agli arredi ed attrezzature indicate nell'allegato al contratto sotto la lettera “C”, la locazione anche dell'unità immobiliare nella quale viene attualmente svolta l'attività commerciale, immobile che non sarà oggetto della presente perizia di

stima in quanto non direttamente collegata al ramo d'azienda in questione.

4. Metodologie di valutazione adottate

La dottrina economico-aziendale ha elaborato, nel corso del tempo, molteplici metodi per la determinazione del valore attribuibile ad un'azienda o ad un ramo d'azienda, i quali, rispondendo a teorie e presupposti logici diversi, possono condurre, talvolta, a risultati in parte difformi.

In considerazione di tale fatto, la scelta del metodo o dei metodi di valutazione da utilizzarsi costituisce un momento di fondamentale importanza nello svolgimento del processo estimativo, considerato che l'adozione di un metodo piuttosto che di un altro può condurre, a volte, a valori anche sensibilmente differenti.

Prima di illustrare e giustificare la scelta del metodo di valutazione adottato nella presente relazione di stima, si ritiene opportuno, pertanto, fare un breve accenno alle differenti metodologie elaborate dalla dottrina economica, precisando come le stesse possono classificarsi in quattro grandi categorie, relative rispettivamente:

1. ai **metodi patrimoniali**; 2. ai **metodi reddituali**; 3. ai **metodi misti patrimoniali-reddituali**; 4. ai **metodi finanziari**. All'interno di ciascuna delle predette categorie, vi sono poi una serie di sotto-procedimenti, i quali, pur rispondendo ad una medesima logica ispiratrice, adottano soluzioni peculiari al fine di risolvere gli svariati problemi che possono concretamente presentarsi nel corso della valutazione. Illustrando brevemente la teoria sottostante a ciascuna delle categorie sopra delineate, si può dire, in primo luogo, che secondo i metodi patrimoniali il valore di un'azienda è dato esclusivamente dalla sommatoria dei singoli elementi attivi e passivi del capitale, espressi non tanto sulla base del loro valore contabile, bensì valutati, eventualmente al netto dell'effetto fiscale, al loro valore corrente.

I metodi reddituali, invece, prescindono completamente dalla composizione e dal valore degli elementi patrimoniali dell'impresa, la quale viene valutata esclusivamente in funzione dei redditi che è in grado di generare.

I metodi misti patrimoniali-reddituali – che sono, almeno nel nostro paese, quelli di più generale utilizzo – cercano di mediare tra i due metodi precedentemente accennati, in quanto, oltre a considerare il valore sostanziale dell'aggregato patrimoniale, tengono presenti anche le potenzialità di reddito dell'azienda, tramite la

quantificazione autonoma di un valore di stima denominato “Avviamento”.

I metodi finanziari, infine, si basano sul principio che il valore di un’azienda dipende dalla sua capacità di generare, in futuro, flussi monetari a favore degli investitori; si tratta di metodi non molto utilizzati nel nostro paese, sia per la loro fragilità da un punto di vista teorico, sia in quanto richiedono, in genere, un mercato dei capitali efficiente, circostanza quest’ultima sicuramente non riscontrabile nel nostro paese.

E’ importante precisare, comunque, che la scelta di uno piuttosto che di un altro dei metodi sopra brevemente delineati deve essere effettuata tenendo nella debita attenzione innanzitutto le finalità proprie della relazione di stima e, successivamente, le caratteristiche dell’azienda oggetto di valutazione. Pertanto, è necessario che il perito svolga con la massima attenzione questa fase preliminare del processo di stima, al fine di scegliere - tenendo presenti le motivazioni che hanno originato la necessità di procedere alla relazione di stima nonché le caratteristiche dell’azienda oggetto di valutazione – la metodologia che possa condurre ad una più corretta attribuzione di valore.

Passando ora all’esame della valutazione dell’azienda oggetto del presente lavoro peritale, la scelta della metodologia da adottare è legata all’oggetto della presente valutazione.

Nella valutazione economica delle aziende commerciali si enfatizzano il ruolo e la potenzialità del bene immateriale “licenza”, anche prescindendo della concomitante redditività aziendale; quindi, la valutazione dell’azienda può essere sviluppata secondo il metodo patrimoniale complesso, metodo con il quale si attribuiscono valori correnti anche a beni immateriali che possono costituire oggetto di autonoma valutazione e cessione sul mercato.

In assenza delle scritture contabili relative al punto vendita lo scrivente non è in grado di ricostruire il patrimonio netto rettificato del ramo d’azienda in esame.

Pertanto manca l’analisi completa della individuazione degli elementi attivi e passivi del ramo d’azienda.

Nella fattispecie, in assenza di una situazione patrimoniale aggiornata relativa al predetto punto vendita, al fine della valutazione si rileva che l’elemento principale che forma il prezzo del ramo d’azienda è:

- L'AVVIAMENTO

5. AVVIAMENTO

Per operare nel settore del commercio al dettaglio è necessaria una autorizzazione amministrativa, le cui condizioni per il rilascio sono disciplinate da norme di legge e da conseguenti regolamenti applicativi. Ciò comporta che l'autorizzazione costituisca la condizione produttiva immateriale indispensabile per l'esercizio dell'attività economica e, al contempo, che essa si caratterizzi, innanzi tutto, per la sua scarsità.

Nella fattispecie, trattandosi di punto vendita definito dal regolamento comunale come "*Medie strutture di vendita*" autorizzate alla vendita di prodotti non alimentari, per poter aprire una attività commerciale con superficie superiore ai 250 mq occorre disporre di una licenza come quelle oggetto di valutazione che allo stato sono contingentate.

La *licenza*, rappresentando la capacità astratta del punto vendita di produrre fatturato e quindi reddito, assume sempre un valore positivo a prescindere da qualsiasi aspetto soggettivo e di politica commerciale, tenendo conto della cosiddetta "rendita di posizione": questi sono i motivi per cui il valore della licenza costituisce nella pratica aziendale il punto di riferimento fondamentale per la stima delle aziende commerciali al dettaglio.

L'autorizzazione amministrativa, la cosiddetta "licenza", è quindi necessaria per esercitare un'attività commerciale al dettaglio.

Nei settori merceologici in cui le licenze sono contingentate, la modalità di ingresso o di espansione più ricorrente si realizza con l'acquisizione di un'azienda o di un ramo aziendale già operante nel settore, che dispone della relativa autorizzazione. Infatti la "licenza" non appare quale bene autonomamente cedibile rispetto al complesso aziendale e, pertanto, nelle aziende redditizie si accerta una sovrapposizione tra il valore a essa attribuibile e il valore dell'avviamento.

Ne discende che il valore della licenza si correla sia agli oneri che devono essere sostenuti per ottenere l'autorizzazione, sia, soprattutto, ai volumi di vendita e ai flussi di reddito previsti.

Il valore della licenza è, di norma, pensato e interpretato nella prassi quale valore potenziale di avviamento, legato alle potenzialità di reddito del punto vendita.

I metodi di valutazione delle licenze noti in dottrina e nella prassi sono di due tipi, diretti e indiretti.

Con i metodi diretti la valutazione viene effettuata collegando il valore della licenza a qualche fenomeno economico rilevante e logicamente attinente e ciò in quanto l'osservazione sistematica sufficientemente ripetuta può consentire di rilevare nessi tra determinati parametri e la grandezza del valore della licenza.

I principali metodi di valutazione diretti sono di seguito indicati:

- a) Criterio della percentuale sul fatturato;
- b) Criterio dei valori collegati alla superficie del punto vendita;
- c) Criterio del valore empirico rapportato al costo degli affitti (la prassi e la teoria indicano il “costo degli affitti” quale sinonimo di “canone di locazione”);

I metodi precedentemente descritti mirano a determinare direttamente il valore delle licenze commerciali, tra quelli sopra riportati quello che è applicabile al caso di specie è il **“criterio rapportato al costo degli affitti”**.

Tale criterio mira a determinare il valore della licenza in correlazione ad un multiplo del costo annuo degli affitti passivi sopportati dal punto vendita. La prassi italiana suggerisce di applicare al canone di affitto annuo un coefficiente moltiplicativo pari a 3. Secondo alcuni Autori la pratica di utilizzare questo moltiplicatore è strettamente dipendente dalla legge sull'equo canone che prevede un indennizzo minimo pari a 18 mesi di affitto in caso di risoluzione del contratto, aumentabile fino ad un massimo di 36 mesi se il locatore eserciterà, negli stessi locali per i quali è stato risolto il contratto, un'attività analoga a quella dell'imprenditore uscente.

6. La stima del ramo d'azienda oggetto di valutazione.

- **Valutazione Licenza punto vendita Maierato, zona industriale P.I.P., - Autorizzazione n. 1/2003 del 27.05.2003.**

L'attività del ramo d'azienda viene attualmente svolta in Maierato, zona industriale P.I.P., strada provinciale per Sant'Onofrio, l'oggetto è il *“commercio al dettaglio di audiovisivi, ferramenta, orologeria non preziosa, articoli per l'arredo e l'ornamento della casa, articoli da mare e da spiaggia, articoli per l'hobbistica e bricolage, articoli e materiale elettronico compresi i sistemi di sicurezza, antifurto e telefonia, articoli per la pulizia della casa”* ed è munito di **autorizzazione amministrativa n. 1/2003 rilasciata**

dal comune di Maierato il 27.05.2003.

Si procede alla valutazione mediante la metodologia sopra descritta del “***criterio rapportato al costo degli affitti***”, il quale determina il valore della licenza in correlazione ad un multiplo del costo annuo degli affitti passivi sopportati dal punto vendita, che nella prassi italiana si ritiene possa essere pari a 3, tuttavia nel caso di specie tenuto conto della crisi che attanaglia la nostra economia nonché il settore di riferimento si ritiene di dover applicare un coefficiente moltiplicativo pari a 2.

Il contratto di affitto di ramo d'azienda attualmente in essere è comprensivo del costo relativo al canone dell'unità immobiliare adibita ad attività commerciale e prevede un **canone complessivo annuo di € 85.000,00.**

Pertanto, esaminato che l'importo del contratto di fitto è comprensivo anche del canone per la locazione dell'unità immobiliare adibita alla vendita e stabilito che al fine di attuare la valutazione del ramo d'azienda con il metodo sopra descritto occorre avere il valore del contratto **al netto del costo per la locazione dell'immobile**, necessita andare a stimare quale è l'incidenza del valore della locazione immobiliare rispetto al costo complessivo del contratto e solo successivamente procedere con la valutazione “de quo”.

Considerato che il valore del contratto d'affitto, repertorio n° 1362, stipulato con la società _____ con sede a Bovalino, strada statale 106 km 84s.n., presso il Parco Commerciale “La Galleria”, è comprensivo sia del Ramo di Azienda oggetto di valutazione che dell'unità immobiliare, per poter estrapolare quindi il valore dell'affitto dell'unità immobiliare, si sono adottate le tabelle dell'Osservatorio dei valori immobiliari dell'Agenzia del Territorio del Ministero dell'Economia e delle Finanze (Secondo semestre 2016), inerente immobili assimilabili per tipologia e zona di ubicazione.

Nella fatti specie:

Nella fatti specie; **Maierato Zona centrale, tipologia magazzini**

Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq.)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	300	450	L	1.5	2.2	L
Negozi	NORMALE	570	870	L	3,8	5,7	L

Occorre far presente che i dati sopra riportati fanno riferimento alla zona centrale di Maierato mentre nelle tabelle OMI non esistono riferimenti alla zona dove è situato l'immobile ovvero la zona industriale, pertanto tenuto conto sia dell'ubicazione, sia delle caratteristiche dell'unità immobiliare nella quale viene svolta l'attività, si è adottato il valore di € 1,2/mq x mese, che moltiplicato per la superficie commerciale dell'immobile di mq. 3.754, **risulta di € 4.504,80 mensili**, valore che decurtato dal canone totale mensile del contratto di € 7.083,33 determina per differenza un valore **dell'affitto del ramo d'azienda "de quo" pari ad € 2.578,53 mensili.**

Stimato il canone del solo ramo d'azienda in € 2.578,53 mensili si determina **il canone annuo in € 30.972,36.**

Pertanto il valore del ramo d'azienda calcolato secondo il "*criterio rapportato al costo degli affitti*", sulla base delle considerazioni che precedono, sarà il seguente:

- "Canone annuo" x "coefficiente moltiplicativo"
- **€ 30.972,36 x 2 = € 61.944,72**

Considerato che è opportuno tenere in debita considerazione la circostanza che l'eventuale soggetto interessato all'acquisto del ramo d'azienda potrebbe non avere la certezza di esercitare l'attività commerciale negli stessi locali dove viene svolta attualmente, ciò in quanto l'unità immobiliare sarà ceduta autonomamente senza che vi sia alcuna automatica correlazione futura tra il ramo d'azienda "de quo" e l'unità immobiliare stessa, correlazione che semmai dovrà essere oggetto di separata e futura trattativa tra le parti, al fine di dare al valore del ramo d'azienda maggiore congruità con i possibili accadimenti che conseguiranno all'acquisto, ovvero trovare un'altra localizzazione idonea e spostare tutti gli impianti e le attrezzature costituenti il ramo aziendale, si ritiene di dover procedere ad un abbattimento forfettario del valore sopra determinato.

Pertanto si procede ad un abbattimento che nel caso "de quo" viene stimato nel **20 %** del valore economico sopra determinato.

€ 61.944,72 x 20 % = 12.388,94

€ 61.944,72 – 12.388,94 = 49.555,78

Il valore del ramo d'azienda viene quindi stimato in € 49.555,78

6. Conclusioni

In base all'incarico affidatemi dalla curatela fallimentare, sulla base delle considerazioni sopra effettuate, a conclusione della presente relazione, lo scrivente, in qualità di perito all'uopo nominato, **afferma che il valore del ramo d'azienda oggetto della presente perizia estimativa è pari ad € 49.555,78 (quarantanovemilacinquecentocinquantacinque/78).**

Siderno, 08 Settembre 2017

Il Perito

(Dott. Giovanni Teotino)

Giovanni Teotino

