

**RELAZIONE DI STIMA
DEI RAMI D'AZIENDA DI PROPRIETA' DELLA
SOCIETA' "JO & LE S.R.L."**

(C. F. e P. IVA : 06187180721 - REA : BA -468363 / Bari)

PERITO STIMATORE

Dott.ssa Anna Caterina di Palma



Relazione di stima dei rami di azienda di proprietà della Società "JO & LE S.r.l."
Perito Stimatore Dott.ssa Anna Caterina di Palma - Dottore Commercialista e Revisore Contabile
[iscritto al n. 3008/A dell'Ordine dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili di Bari]



Sommario

Capitolo 1.....	3
Premessa.....	3
Capitolo 2.....	5
I rami di azienda da valutare.....	5
2.1 I dati storici rilevanti della Società “JO & LE S.R.L.”.....	5
2.2 I documenti acquisiti ed analizzati.....	7
2.3 Limitazioni al lavoro svolto e modalità di svolgimento dell’incarico.....	7
Capitolo 3.....	9
Il criterio metodologico.....	9
3.1 Il metodo patrimoniale semplice.....	9
3.2 Il metodo patrimoniale misto.....	10
3.4 Il metodo dei moltiplicatori dell’EBITDA.....	16
3.5 Il metodo utilizzato.....	17
Capitolo 4.....	19
I rami di azienda da valutare.....	19
4.1 Il ramo di azienda “Bar-Ristorante-Tabacchi” sito in Bari c/o l’Interporto oggetto di autonoma valutazione.....	19
4.2 Il ramo di azienda “Bar- Tabacchi” sito in Alberobello (Ba) oggetto di autonoma valutazione.....	22
4.3 Il ramo di azienda “Stazione di Servizio Whello” sita in Alberobello (Ba) oggetto di autonoma valutazione.....	26
4.4 Il ramo di azienda “Food & Wine” oggetto di autonoma valutazione.....	31
Capitolo 5.....	36
Conclusioni.....	36
Indice “Allegati”.....	37



Capitolo 1

Premessa

La sottoscritta, Anna Caterina di Palma - Dottore Commercialista e Revisore Legale, nata a Bari (Ba) il 04.02.1977 e domiciliata per il presente incarico presso il proprio studio professionale in Bari alla Via Martiri d'Avola n° 17/f, iscritta al n. 3008/A dell'Ordine dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili di Bari, in data 16 ottobre 2024, ha ricevuto incarico dal Sig. _____ nella sua qualità di legale rappresentante della Società "JO & LE S.R.L." (C.F. e P. IVA : 06187180721-REA: BA - 468363 / Bari), di redigere una relazione di stima del valore patrimoniale dei diversi rami di azienda di proprietà della Società Jo&Le S.r.l..

Al riguardo, si premette che la Società ha avviato, in data 26 giugno 2024, tramite la piattaforma telematica della Camera di Commercio di Bari, l'istanza per la nomina di un esperto indipendente, ai sensi e per gli effetti degli artt. 12 e ss del Codice della Crisi e dell'insolvenza (d.lgs. n. 14 del 12 gennaio 2019, così come aggiornato dal d. lgs. n. 83 del 17 giugno 2022) chiedendo contestualmente l'adozione delle misure protettive previste dall'art. 18 del suddetto decreto).

La commissione regionale per la Puglia, in data 28 giugno 2024, ha nominato l'esperto indipendente prof. avv. Onofrio Troiano, che ha accettato l'incarico il 29 giugno 2024. In data 1° luglio 2024 è stata pubblicata dalla Camera di Commercio di Bari la richiesta di applicazione di misure protettive del patrimonio e dell'accettazione dell'esperto ex art. 18 D.Lgs. 14/2019, nonché la dichiarazione di applicazione del regime di sospensione ex art. 20 D.Lgs. 14/2019, come da visura allegata (all. A).

La Società versa in stato di crisi, al punto che il suo organo gestorio, come innanzi esposto, ha ritenuto di accedere al percorso di Composizione Negoziata della Crisi previsto dagli artt. 12 e ss. del Codice della Crisi.

La Società, nel Progetto di Piano di Risanamento, ha previsto la soddisfazione delle ragioni dei creditori, mediante la prosecuzione dell'attività in continuità indiretta.

Il Piano ha previsto:

a) La continuità indiretta mediante la cessione del ramo di azienda "**Bar-Ristorante-**

Relazione di stima dei rami di azienda di proprietà della Società "JO & LE S.r.l."
Perito Stimatore Dott.ssa Anna Caterina di Palma - Dottore Commercialista e Revisore Contabile
[iscritto al n. 3008/A dell'Ordine dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili di Bari]



Tabacchi” sito in Bari c/o l’Interporto;

b) La continuità indiretta mediante la cessione del ramo di azienda **“Bar- Tabacchi”** sito in Alberobello c/o la stazione di servizio Whello;

c) La continuità indiretta mediante la cessione del ramo di azienda **“Stazione di Servizio WHELLO”** sito in Alberobello.

d) La continuità indiretta mediante la cessione del ramo di azienda **“Food & Wine”**;
In particolare, all’esperto viene richiesta l’individuazione e la descrizione dei predetti rami di azienda, nonché la indicazione del valore ad essi attribuiti e dei criteri di valutazione all’uopo utilizzati.

Tutto ciò premesso e considerato, il sottoscritto perito, previa acquisizione delle opportune informazioni nonché della necessaria documentazione di natura amministrativa e contabile, ha proceduto alla valutazione dei rami di azienda *de quo* con riferimento alla data del presente elaborato peritale.

* * * * *

Relazione di stima dei rami di azienda di proprietà della Società **“JO & LE S.r.l.”**
Perito Stimatore Dott.ssa Anna Caterina di Palma - Dottore Commercialista e Revisore Contabile
[iscritto al n. 3008/A dell’Ordine dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili di Bari]



Capitolo 2

I rami di azienda da valutare

2.1 I dati storici rilevanti della Società "JO & LE S.R.L."

La Società "JO & LE S.R.L.", (codice fiscale e partita IVA n. 06187180721), ha sede legale in Alberobello (Ba) al Viale Aldo Moro 3/A1 e risulta iscritta al n. 06187180721 del Registro delle Imprese di Bari ed al n. Ba- 468363 del R.E.A. [registri entrambi tenuti presso la presso la C.C.I.A.A. di Bari (Ba)].

La Società "JO & LE S.R.L." risulta costruita in data 20/07/2004 ed iscritta nella sezione ordinaria del Registro Imprese di Bari dall' 11/08/2004. Il capitale sociale ammonta ad € 100.000,00= (euro centomila/00) e risulta interamente versato.

La JO & LE s.r.l. è una Società controllata dalla _____ che detiene il 51% del capitale sociale, mentre il sig. Angiulli Francesco detiene il restante 49% (doc.all.to A Visura Camerale.).

La Società "JO & LE S.R.L." è una impresa operante nel settore del commercio all'ingrosso e al dettaglio di bevande, in particolare di vini, commercio al dettaglio di carburanti nonché commercio al dettaglio di generi di monopolio.

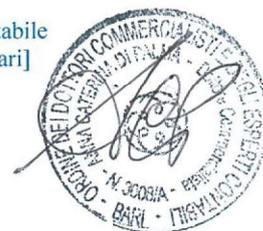
Ad oggi, l'organo amministrativo della Società "JO & LE S.R.L." è costituito da un Amministratore Unico nella persona della sig. Angiulli Francesco incarico quest'ultimo conferito in data 06/10/2016 ed avente durata a tempo indeterminato.

Tutto ciò premesso e considerato, ai fini di una completa analisi si è accertato che:

alla data della presente relazione di stima, la Società "JO & LE S.R.L." ha in corso la procedura di Composizione Negoziata della Crisi d'Impresa. Al riguardo, si precisa che la commissione regionale per la Puglia, in data 28 giugno 2024, ha nominato l'esperto indipendente prof. avv. Onofrio Troiano, che ha accettato l'incarico il 29 giugno 2024.

La Società "JO & LE S.R.L.", nella persona del legale rappresentante, ha conferito incarico professionale alla sottoscritta per l'individuazione e la descrizione dei rami di azienda

Relazione di stima dei rami di azienda di proprietà della Società "JO & LE S.r.l."
Perito Stimatore Dott.ssa Anna Caterina di Palma - Dottore Commercialista e Revisore Contabile
[iscritto al n. 3008/A dell'Ordine dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili di Bari]



nonché per la indicazione del valore ad essi attribuiti e dei criteri di valutazione all'uso utilizzati.

In conseguenza della procedura avviata dalla Società e dalla previsione che, nell'ambito della stessa, la Società avvii le procedure competitive per la vendita dei singoli rami aziendali, la scrivente non considererà le passività aziendali ma limiterà il proprio raggio di osservazione, ai fini della stima, alle immobilizzazioni immateriali quali l'avviamento commerciale nonché le immobilizzazioni materiali costituenti il ramo di azienda escludendosi, pertanto, qualsiasi valutazione circa i crediti e i debiti di ciascun ramo aziendale peritato.

L'incarico professionale conferito prevede espressamente che la relazione di stima sia messa a disposizione anche degli Organi della prefata procedura di Composizione Negoziata e tanto al fine di una sua successiva valutazione funzionale all'esecuzione del Piano di Risanamento aziendale.

Tutto ciò premesso e considerato, il sottoscritto perito, previa acquisizione delle opportune informazioni nonché della necessaria documentazione di natura amministrativa e contabile, ha proceduto alla valutazione dei singoli rami aziendali *de quo* con riferimento alla data del presente elaborato peritale.

Pertanto, il sottoscritto perito evidenzierà in apposito prospetto i valori attribuiti ai beni materiali, immateriali nonché i valori attribuiti ad ogni altra componente dell'attivo e/o del passivo direttamente riferibili ai rami di azienda oggetto della presente relazione di stima e di seguito rappresentati:

- a) ramo di azienda **“Bar-Ristorante-Tabacchi”** sito in Bari c/o l'Interporto;
- b) ramo di azienda **“Bar- Tabacchi”** sito in Alberobello c/o la stazione di servizio WHELLO;
- c) ramo di azienda **“Stazione di Servizio WHELLO”** sito in Alberobello.
- d) ramo di azienda **“Food & Wine”**;

* * * * *

Relazione di stima dei rami di azienda di proprietà della Società “JO & LE S.r.l.”
Perito Stimatore Dott.ssa Anna Caterina di Palma - Dottore Commercialista e Revisore Contabile
[iscritto al n. 3008/A dell'Ordine dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili di Bari]



2.2 I documenti acquisiti ed analizzati

I lavori di valutazione hanno avuto inizio con l'esame della documentazione messa a disposizione dalla Società. In particolare, al fine di svolgere l'incarico assegnato, la scrivente ha analizzato la seguente documentazione:

- Bilancio della JO & LE S.R.L al 31/12/2020 (depositato in CCIAA);
- Bilancio della JO & LE S.R.L al 31/12/2021 (depositato presso CCIAA);
- Bilancio della JO & LE S.R.L al 31/12/2022 (depositato presso CCIAA);
- Bilancio della JO & LE S.R.L al 31/12/2023 (versione contabile non depositata);
- Bilancio della JO & LE S.R.L al 30/04/2024 (versione contabile non depositata) allegata alla procedura di composizione Negoziata della Crisi;
- Documentazione amministrativa, fiscale e del lavoro riferita a ciascun ramo di azienda;
- Mastrini contabili;
- Documentazione depositata nella Procedura di Composizione Negoziata;
- Copia delle licenze amministrative per l'espletamento delle attività nei rami di azienda;
- Visura camerale della Società JO & LE S.R.L;

Il fascicolo dei documenti sopra citati consta di un numero rilevanti di pagine e pertanto non viene allegato alla presente. I documenti sono in ogni caso conservati in modalità informatica (data-room) presso la Società. Gli accertamenti compiuti, l'insieme dei dati raccolti e rielaborati, hanno costituito operazioni strumentali allo svolgimento dell'incarico affidato, volto a determinare il valore economico dei rami d'azienda.

2.3 Limitazioni al lavoro svolto e modalità di svolgimento dell'incarico

L'incarico conferito allo scrivente non ha avuto ad oggetto, in quanto non richiesto, la verifica della regolare tenuta della contabilità. Pertanto le procedure di verifica adottate dal sottoscritto ai fini della corretta esecuzione del proprio incarico non costituiscono una revisione legale ai sensi del d.lgs. n. 39/2010. Non è stata inoltre oggetto di verifica la corretta applicazione della normativa di cui agli artt. 2423 e ss. c.c. e dei principi contabili nazionali.

Prima di procedere con la descrizione delle analisi e dei risultati a cui si è pervenuto



appare significativo indicare alcune limitazioni allo svolgimento dell'incarico, ulteriori rispetto a quanto sopra puntualizzato. In particolare:

- non sono state effettuate verifiche sui titoli di proprietà dei beni, basando la valutazione su quanto risultante dalla documentazione messa a disposizione dalla Società alla scrivente;
- il contenuto della presente relazione non può essere interpretato o assunto come una garanzia sul futuro andamento dell'azienda considerato che si basa su elementi previsionali.

* * * * *

Relazione di stima dei rami di azienda di proprietà della Società "JO & LE S.r.l."
Perito Stimatore Dott.ssa Anna Caterina di Palma - Dottore Commercialista e Revisore Contabile
[iscritto al n. 3008/A dell'Ordine dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili di Bari]



Capitolo 3

Il criterio metodologico

La determinazione del valore economico di qualunque azienda in funzionamento costituisce un complesso problema di calcolo economico aziendale la cui risoluzione deve avvenire tenendo presente numerosi elementi, anche di tipo qualitativo. La dottrina e la prassi contabile hanno sviluppato diversi metodi valutativi che, alternativamente, fanno prevalere il contenuto finanziario, reddituale o patrimoniale dell'azienda. In verità, la scelta di uno dei diversi metodi teoricamente applicabili dipende dalla fattispecie aziendale di riferimento. Pertanto, qui di seguito sono descritti i metodi che verranno considerati nella presente valutazione.

3.1 Il metodo patrimoniale semplice

Esprime il valore dell'azienda esclusivamente in funzione del suo patrimonio, non attribuendo alcun valore alla redditività aziendale. Base di partenza è un esame particolareggiato della situazione patrimoniale contabile della Società alla data della valutazione, finalizzata all'adeguamento di attività e passività a valori correnti. Il risultato è il valore del patrimonio netto dell'azienda in termini "reali", valore particolarmente significativo per le aziende dotate di ingenti attività immobilizzate oppure per quelle i cui elementi del patrimonio hanno un loro autonomo valore, realizzabile anche con separata cessione. Detto metodo è applicabile, altresì, a quelle società capogruppo prive di capacità reddituale autonoma rispetto a quella delle società partecipate.

In formula:

$$V = K$$

dove: V = valore dell'azienda e K = valore patrimoniale rettificato



3.2 Il metodo patrimoniale misto

Tale metodo, raccomandato dalla UEC (*Union Européenne des Experts Comptables Economiques et Financiers*), si fonda sul presupposto che il valore attribuibile ad un'azienda in grado di svolgere un'attività economicamente redditizia possa divergere da quello ottenibile dalla semplice somma algebrica dei valori delle singole attività e passività, seppur espressi a valori correnti.

Il valore dell'azienda viene così determinato come espressione congiunta di due elementi: l'elemento patrimoniale determinato come descritto sopra e l'avviamento aziendale (*goodwill* nel caso di valore positivo e *badwill* nel caso di valore negativo) considerato isolatamente e definito in funzione del surplus di reddito, rispetto a quello normale atteso dal settore in cui l'azienda stessa opera, che il capitale investito nell'azienda stessa genererà per "n" esercizi futuri.

In formula:

$$V = K + a - I (R - K) ni$$

dove:

V = valore dell'azienda

K = valore patrimoniale rettificato

a - (R - K) = valore dell'avviamento n i l. R = Reddito futuro atteso normalizzato;

i = Tasso di rendimento «normale» per il settore di riferimento; i l = tasso di attualizzazione del sovrareddito;

n = Arco temporale di riferimento.

Il tasso normale di rendimento (i)

Questo tasso esprime il rendimento che ci si può normalmente attendere sul capitale destinato ad un investimento tipologicamente confrontabile con quello oggetto della valutazione.

Il tasso si compone essenzialmente di due fattori:

- il tasso di riferimento base, rappresentativo del rendimento su investimenti privi di rischio;

- il tasso di rischio generale d'impresa, che include altresì il rischio inerente allo specifico settore in cui opera l'azienda.

Il tasso di rendimento normale viene pertanto determinato attraverso l'applicazione, al tasso di riferimento base, di aggiustamenti (positivi e negativi) per tener conto:

- del rischio generale d'impresa;
- delle prospettive del settore;
- della situazione e prospettive particolari della società;
- dell'effetto dell'inflazione.

il Tasso di riferimento base

Il tasso di riferimento base può essere individuato ricorrendo ad espressioni di tasso fornite dai mercati finanziari, quali:

- tasso d'interesse usuale del paese;
- tasso d'interesse usuale del settore economico;
- rendimento medio dei titoli azionari;
- costo del denaro;
- il rendimento del capitale investito in attività senza rischio.

Tra i tassi sopra riferiti si ritiene che i primi quattro non siano utilizzabili, o perché non disponibili da fonti ufficiali, o perché inappropriati a questi fini. L'unico tasso teoricamente utilizzabile è quindi il rendimento del capitale investito in attività senza rischio. Il tasso che nel mercato finanziario italiano meglio esprime tali condizioni di investimento è il tasso nominale medio di rendimento dei Buoni del Tesoro Poliennali, depurato del tasso di inflazione.

il tasso di rischio del settore e dell'azienda

Il tasso di riferimento base deve essere maggiorato per tener conto:

- del rischio generale d'impresa;
- delle prospettive del settore;

Relazione di stima dei rami di azienda di proprietà della Società "JO & LE S.r.l."
Perito Stimatore Dott.ssa Anna Caterina di Palma - Dottore Commercialista e Revisore Contabile
[iscritto al n. 3008/A dell'Ordine dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili di Bari]



- della situazione e prospettive particolari d'azienda.

Tale tasso va poi incrementato per tener conto della presenza, nello stato patrimoniale della società, di attività soggette al processo di svalutazione monetaria. La rettifica ha quindi lo scopo di scontare la parziale svalutazione del patrimonio investito nella società in esame.

$$\text{fattore correttivo} = (1 - It/Cn) \times (g)$$

dove:

It = Attività soggette a rivalutazione;

Cn = Patrimonio netto reale più passività soggette a rivalutazione; g = Tasso di inflazione atteso.

In considerazione di quanto sopra evidenziato il tasso «i» viene così calcolato:

i = Tasso nominale attività senza rischio – tasso d'inflazione + premio per il rischio + fattore correttivo.

Il tasso di attualizzazione del sovrareddito (i1)

La determinazione del tasso di attualizzazione del sovrareddito i1, posta la sua differenziazione da i, dipende dal tipo di impostazione prescelta. Secondo la impostazione originale si tratta di un tasso particolarmente elevato poiché deve scontare il peculiare rischio di cessazione del sovrareddito.

L'arco temporale considerato

L'arco temporale considerato esprime il numero di anni per i quali si prevede il verificarsi del sovrareddito sopra definito. La dottrina e la prassi professionale considerano generalmente periodi di riferimento finiti, compresi tra i 5 ed i 10 anni.

Il reddito futuro atteso normalizzato

Il reddito futuro atteso normalizzato (R) esprime il reddito che l'azienda è in grado di conseguire per un periodo di tempo durevole, ossia depurato da un lato delle componenti di reddito straordinarie e non ricorrenti e dall'altro di quelle connesse a

«eventi» o situazioni» manifestatesi successivamente alla data di riferimento della relazione di

stima. In altri termini, il risultato dell'operazione di «normalizzazione» dovrebbe portare alla determinazione di un risultato medio prospettico basato su quanto effettivamente riconducibile alla potenzialità della società alla data di valutazione.

Il metodo finanziario [Discounted cash flow (DcF)]

Il metodo finanziario stima il valore del capitale aziendale in base alla attualizzazione dei flussi di cassa attesi. In questo modo l'azienda viene considerata come un particolare investimento, rispecchiando la logica di un ipotetico investitore che, a fronte di un immediato esborso, si attende una serie di flussi di cassa futuri.

Il tasso assunto per l'attualizzazione dei flussi di cassa tipicamente è il costo medio ponderato del capitale [Weighted Averaged Cost of Capital (WACC)].

Tale metodo tiene conto dei due elementi critici di ogni analisi finanziaria:

- il tempo;
- l'incertezza.

Il fattore tempo viene preso in considerazione nel processo di attualizzazione, per consentire l'omogeneità e la confrontabilità ad una certa data dei flussi di cassa che si manifestano in periodi diversi; il fattore incertezza (il rischio) viene preso in considerazione nel processo di determinazione del tasso di sconto; esso infatti, rappresentando la remunerazione attesa da chi finanzia l'impresa, viene commisurato al grado di rischio offerto da quest'ultima (maggiore è il rischio maggiore deve essere il rendimento richiesto).

Ne deriva che gli elementi necessari per la valutazione con il metodo del DCF sono:

- il tasso di sconto;
- i flussi di cassa attesi.

Rispetto al metodo patrimoniale - reddituale (visto nella precedente sezione) che si basa sul concetto che il valore del capitale economico dell'impresa derivi dai redditi d'esercizio futuri, in quanto tali redditi sono destinati a generare utilità per l'azionista, il metodo finanziario DCF si fonda invece sull'assunzione che il reddito d'esercizio, determinato sulla base del principio di competenza, non determina utilità per l'azionista fino a quando non si traduce in cassa, ovvero in liquidità disponibile per l'azionista stesso.

Il DCF rappresenta la metodologia che meglio di ogni altra permette di analizzare differenti scenari e di valutare l'impatto di variazioni di scenario sul valore della società. Il metodo finanziario rappresenta senza dubbio la metodologia più valida dal punto di vista teorico ed esauriente dal punto di vista pratico, in quanto è in grado di riflettere gli sviluppi futuri della società invece di focalizzarsi sui dati storici.

Il valore della società determinato con il metodo DCF, viene espresso con la seguente formula:

$$= \sum_{i=1}^n C_f \times T_i + V_T \times T_n$$
 dove:

= Valore dell'azienda

C_f = flusso di cassa al tempo i

T_i = è il coefficiente di attualizzazione al tempo i V_T = valore dell'azienda nell'anno n

T_n = è il coefficiente di attualizzazione al tempo futuro n .

Il valore finale (V_T)

Il valore finale rappresenta il valore residuo dell'azienda considerata, al termine del periodo valutativo. Talvolta, ma non lo reputiamo un approccio condivisibile, si fa coincidere tale valore con il valore netto risultante dalla liquidazione delle attività e passività, alla fine dell'arco temporale considerato.

La scelta del valore finale al termine del periodo (di n anni) di valutazione analitica dei flussi di cassa esprime la necessità pratica di una formula semplificatrice, atta a rappresentare in sintesi e per via di approssimazione il valore dei flussi successivi all' n esimo anno.

Pertanto il provvedimento seguito per la stima del valore finale (V_T) adotta la convenzione che, a partire dall'anno n , la crescita del flusso di cassa nominale (al lordo dell'inflazione prevista) abbia raggiunto un livello costante, che si mantiene nel tempo.

Tale ipotesi conduce alla seguente formula di determinazione del valore finale:

$$V_T = F / (T - c)^n$$

Relazione di stima dei rami di azienda di proprietà della Società "JO & LE S.r.l."
Perito Stimatore Dott.ssa Anna Caterina di Palma - Dottore Commercialista e Revisore Contabile
[iscritto al n. 3008/A dell'Ordine dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili di Bari]



Dove:

F = flusso di cassa medio ponderato degli n esercizi precedenti;

T = Tasso di sconto all'anno n;

c = Tasso di crescita dei flussi per gli anni successivi al periodo di previsione, al lordo dell'inflazione prevista.

Trattandosi di previsioni alquanto spinte lontano nel tempo, non è facile attribuire a tale grandezza una sicura attendibilità. Così, le assunzioni semplificatrici che caratterizzano la valutazione terminale dell'azienda, giustificano generalmente l'impiego di un fattore ponderale nella determinazione del flusso di cassa medio (F) generato nei 15 periodi compresi nell'arco temporale di riferimento. Tale ponderazione riflette la maggiore incertezza che caratterizza i cash flow più «lontani» nel tempo.

il coefficiente di attualizzazione (T)

Come già anticipato il tasso adottato per l'attualizzazione dei flussi di cassa è il costo medio ponderato del capitale (WACC) che corrisponde ad una media ponderata tra tasso sul capitale e tasso sui debiti. Può essere rappresentato nei seguenti termini:

$$WACC = T = [R + (P \times B)] \times E + (C \times (1 - t)) \times D$$

Dove:

$[R + (P \times B)]$ = costo medio ponderato del capitale investito. È il tasso di remunerazione che un investitore si attende da un investimento nel capitale della società; viene determinato considerando congiuntamente l'incidenza di tre tassi:

tasso di rendimento delle attività senza rischio = R

Il tasso di rendimento senza rischio, generalmente coincide, come già anticipato al capitolo relativo al metodo patrimoniale reddituale, con l'IRS a 15 anni.



premio per il rischio di mercato = P

Il premio per il rischio di mercato rappresenta la differenza tra il ritorno atteso per un investimento in capitale di rischio e quello richiesto da attività senza rischio.

fattore di rischio specificato per l'attività in esame = (beta) B

Il tasso previsto per il fattore di rischio per società aventi caratteristiche simili.

E = Percentuale di capitale netto nella struttura finanziaria ideale dell'impresa in esame, rispetto al totale dell'attivo.

C = Costo del denaro per l'impresa;

D = Percentuale di indebitamento; t = incidenza marginale d'imposta.

3.4 Il metodo dei moltiplicatori dell'EBITDA

Con questo metodo il valore dell'attività operativa dell'impresa è ottenuto moltiplicando un indicatore di redditività (quale appunto L'EBITDA) per un determinato multiplo.

I vantaggi insiti nell'utilizzo di questo criterio di valutazione sono sostanzialmente due ovvero, per un verso, la semplicità di utilizzo e, per altro verso, la sua elevata diffusione particolarmente per certi settori di attività.

Il punto di partenza consiste nella scelta dei moltiplicatori da utilizzare, tenendo conto dei seguenti fattori:

- la rischiosità dell'azienda, prescindendo dalla struttura finanziaria adottata;
- la capacità di generazione dei flussi di cassa.

La rischiosità dell'azienda viene normalmente determinata considerando vari fattori, fra cui la ciclicità dell'attività, il grado di leva operativa (incidenza dei costi fissi / totale dei costi), l'intensità di capitale investito, etc.

Al fine di valutare la capacità di generazione di cassa da parte dell'azienda si fa normalmente riferimento all'analisi dei fattori che a parità del parametro reddituale prescelto (EBITDA) possano differenziare tale capacità, come ad esempio l'incidenza del capitale circolante netto, il livello di investimenti necessario, l'aliquota fiscale, i tassi di interesse del mercato finanziario di riferimento. Nella pratica professionale si tende tuttavia a discostarsi parzialmente da questi criteri operativi, fondando la determinazione del multiplo, più che sulle caratteristiche peculiari dell'azienda considerata, sulle analisi riferite al settore di riferimento.

In considerazione di quanto appena detto e dell'esperienza professionale italiana in merito, emerge che il *range* indicativo di fluttuazione dei multipli del parametro reddituale EBITDA all'interno del quale si colloca il 95% delle aziende italiane, oscilla tra 3 e 8. Ai livelli inferiori ricadono, in genere, le aziende appartenenti ai settori industriali di tipo pesante e ciclico; agli estremi superiori troviamo aziende della moda, caratterizzate da marchi ed insegne molto diffuse.

In sintesi la stima del valore del capitale economico d'impresa può essere compiuta ricorrendo anche a più di uno dei procedimenti sopra descritti in funzione delle peculiarità dell'impresa. La scelta del "metodo di valutazione" deve, infatti, essere operata in funzione del settore di appartenenza dei singoli rami aziendali oggetto di valutazione (industriale, commerciale, bancario, assicurativo, immobiliare, etc.), delle caratteristiche peculiari delle attività svolte e della natura dei beni patrimoniali ad esse facenti capo.

3.5 Il metodo utilizzato

Nella scelta della metodologia da adottare per stimare il valore dell'azienda nel suo complesso, occorre innanzitutto considerare i dati contabili ed extracontabili disponibili; in riferimento al caso in esame, sono stati valutati i conti economici, già riclassificati, così come rilevabili dai dati contabili ed amministrativi trasmessi dalla Società.

Per ciascun ramo di azienda verrà indicato il metodo utilizzato.

Ad ogni buon conto, considerando il contesto generale ovvero lo scenario correlato all'avvio della procedura di composizione negoziata da parte della società "JO & LE S.R.L." nonché lo scopo specifico del presente lavoro (ovvero la stima del valore intrinseco dei rami di azienda), **la metodologia più adatta risulta quella di cui al metodo patrimoniale misto, ad eccezione del Ramo di Azienda "Bar-Ristorante-Tabacchi" sito in Bari c/o l'Interporto che, per le motivazioni di seguito meglio specificate, non è suscettibile di produrre avviamento commerciale.**

In definitiva, nel richiamare quanto complessivamente evidenziato nel presente elaborato peritale, sono stati individuati gli elementi patrimoniali contenuti nei rami di azienda e, quindi, si è reputato opportuno identificare e valutare eventuali avviamenti, intesi questi ultimi come la capacità teorica dell'azienda di produrre fatturato e, quindi, di produrre da subito reddito.

Tale componente immateriale, così intesa, assume sempre valore positivo prescindendo da qualsivoglia aspetto soggettivo e di politica commerciale, tenendo conto della cosiddetta "rendita di posizione".

Capitolo 4

I rami di azienda da valutare

Come innanzi esposto i rami di azienda oggetto del presente elaborato peritale sono i seguenti:

- a) ramo di azienda **“Bar-Ristorante-Tabacchi”** sito in Bari c/o l’Interporto;
- b) ramo di azienda **“Bar- Tabacchi”** sito in Alberobello c/o la stazione di servizio WHELLO;
- c) ramo di azienda **“Stazione di Servizio WHELLO”** sito in Alberobello.
- d) ramo di azienda **“Food & Wine”**;

4.1 Il ramo di azienda **“Bar-Ristorante-Tabacchi”** sito in Bari c/o l’Interporto oggetto di autonoma valutazione

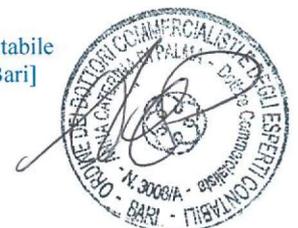
Il ramo di azienda **“Bar-Ristorante-Tabacchi”** sito in Bari c/o l’Interporto di Bari è sito alla via De Gennaro n°1.

L’attività è esercitata in forza delle seguenti attività amministrative e sanitarie:

- ✓ autorizzazioni amministrative per attività di somministrazione di alimenti e bevande di tipo A e B , SCIA comune di Bari prot. 74159 del 27/03/2015;
- ✓ autorizzazione sanitaria SIAN n° 62662 del 27/03/2015;
- ✓ Autorizzazione alla vendita di prodotti di Monopolio dello Stato (Tabacchi) rilasciata da ADM n° 16765/BA del 06/05/2021;
- ✓ Autorizzazione amministrativa n° 3/2015 per la vendita non esclusiva di quotidiani e periodici.

Il ramo di azienda è stato esercitato dalla società nei locali siti all’interno dell’ Interporto sito in via De Gennaro n° 1 delle dimensioni di circa 470 mq, immobile iscritto al catasto al foglio 12, particella 766, sub 65 categoria catastale D/8 e foglio 12 particella 881, sub 48 categoria catastale D/8, di proprietà della società Prelios SGR S.p.A. , in forza di contratto di locazione stipulato in data 16 marzo 2015 e registrato presso la competente Agenzia delle Entrate di Bari il 31 marzo 2015 al numero 6222 serie 3, ad un canone annuo di € 24.000,00 oltre Iva. Detto contratto è risolto

Relazione di stima dei rami di azienda di proprietà della Società **“JO & LE S.r.l.”**
Perito Stimatore Dott.ssa Anna Caterina di Palma - Dottore Commercialista e Revisore Contabile
[iscritto al n. 3008/A dell’Ordine dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili di Bari]



per inadempimento della parte conduttrice con sfratto esecutivo e data di rilascio fissata dal Tribunale di Bari alla data del 31/08/2024, rilascio sospeso in conseguenza delle misure protettive concesse dal Tribunale di Bari nell'ambito della ridetta procedura di Composizione Negoziata della Crisi. In conseguenza di ciò l'acquirente del ramo di azienda, nell'ambito della procedura, dovrà provvedere autonomamente ad interloquire con la proprietà Prelios SGR S.p.A. per la sottoscrizione di un nuovo e separato contratto di locazione dell'immobile non potendosi configurare il diritto di subentro nelle locazioni commerciali previsto dall'art. 36 L. 392/78

Il ramo di azienda è composto dalle attrezzature, macchinari e arredi di cui al documento allegato Sub. B.

Dall'esami dei corrispettivi del periodo dal 01.01.2022 AL 30.06.2024 la sottoscritta ha potuto ricostruire la seguente tabella mensilizzata con dati aggiornati al 30.06.2024

CORRISPETTIVI	2022	2023	2024
Gennaio	37.267,76 €	41.140,21 €	39.257,50 €
Febbraio	40.992,48 €	42.236,42 €	36.539,95 €
Marzo	47.557,95 €	50.120,80 €	39.387,16 €
Aprile	38.795,02 €	37.165,79 €	35.625,84 €
Maggio	46.749,32 €	48.293,13 €	38.910,71 €
Giugno	47.083,42 €	45.300,70 €	35.025,45 €
Luglio	43.059,53 €	44.047,13 €	
Agosto	39.924,41 €	36.032,45 €	
Settembre	50.091,30 €	41.805,58 €	
Ottobre	46.590,80 €	42.754,73 €	
Novembre	47.474,24 €	40.395,70 €	
Dicembre	44.456,18 €	33.765,94 €	
TOTALE CORRISPETTIVI	530.042,41 €	503.058,58 €	224.746,61 €

Relazione di stima dei rami di azienda di proprietà della Società "JO & LE S.r.l."
 Perito Stimatore Dott.ssa Anna Caterina di Palma - Dottore Commercialista e Revisore Contabile
 [iscritto al n. 3008/A dell'Ordine dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili di Bari]



La società ha riferito che il personale attualmente in forza è il seguente:

Matricola	Cognome	Nome	CONTRATTO	Assunzione	Risoluzione
079.02.1.0013			TEMPO INDETERMINATO	42086	
079.02.1.0030			TEMPO INDETERMINATO	43150	Dimissioni volontarie
079.02.1.0031			TEMPO INDETERMINATO	43165	
079.02.1.0060			TEMPO INDETERMINATO	43397	
079.02.1.0140			TEMPO INDETERMINATO	44409	

La stessa società ha altresì riferito che intende avviare le procedure per la risoluzione del rapporto di lavoro con tutti i lavoratori attualmente addetti nel rispetto delle previsioni contrattuali per i termini di preavviso di talché il ramo di azienda sarà trasferito privo di dipendenti.

Al fine di delimitare correttamente il perimetro del ramo di azienda oggetto di relazione di stima si devono considerare i seguenti elementi caratterizzanti il ramo:

- Attrezzature e macchinari di proprietà della Jo & Le Srl;
- Licenze ed autorizzazioni per l'esercizio dell'attività.

Risultano esclusi dal perimetro di valutazione tutti i crediti e i debiti che rimarranno in capo alla società Jo & Le S.r.l. nonché il personale dipendente in forza al ramo di azienda c.d. "Bar-Ristorante-Tabacchi" Interporto di Bari che, come detto, verrà trasferito privo di dipendenti.

PROSPETTO VALORI PATRIMONIALI DEL RAMO DI AZIENDA

valore del complesso di beni strumentali, attrezzature e macchinari di proprietà della Jo & Le Srl	€ 8.000,00=
valore attribuito alle licenze ad autorizzazioni	€ 4.000,00=
VALORE STIMA RAMO D'AZIENDA	€ 12.000,00=

Tutto ciò premesso e considerato, in via prudenziale, il sottoscritto perito con riferimento alla data del presente elaborato peritale ritiene di poter stimare il valore del ramo di azienda nell'attuale configurazione in complessivi € 12.000,00.

Relazione di stima dei rami di azienda di proprietà della Società "JO & LE S.r.l."
Perito Stimatore Dott.ssa Anna Caterina di Palma - Dottore Commercialista e Revisore Contabile
[iscritto al n. 3008/A dell'Ordine dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili di Bari]



4.2 Il ramo di azienda “Bar- Tabacchi” sito in Alberobello (Ba) oggetto di autonoma valutazione

Il ramo di azienda “Bar-Ristorante-Tabacchi” sito in Alberobello (Ba) è sito alla via Sette Liberatori della Selva.

L’attività è esercitata in forza delle seguenti attività amministrative e sanitarie:

- autorizzazioni amministrative per attività di somministrazione di alimenti e bevande di tipo A e B , SCIA comune di Alberobello prot. 3733 del 21/02/2019;
- Autorizzazione per il commercio al dettaglio di alimenti e bevande in sede fissa, esercizio di vicinato pratica SUAP n°36760 protocollo 27364 del 31/03/2021 rilasciata dal comune di Alberobello;
- Autorizzazione alla vendita di prodotti di Monopolio dello Stato (Tabacchi) rilasciata da ADM n°16583 del 28/05/2020 numerazione nazionale 202001998 con validità 01/06/2020 al 31/05/2026.

Il ramo di azienda è esercitato dalla Società nei locali siti alla via Sette Liberatori della Selva in Alberobello (Ba) iscritto al catasto al foglio 37, particella 1320, sub 2 classe 3 categoria catastale C/1, di proprietà della società SOA Corporate Srl (p.iva 05438350729) condotto dalla Jo & Le Srl in forza del contratto di locazione commerciale stipulato in data 31/10/2020 e registrato presso la competente Agenzia delle Entrate di Bari il 04/11/2020 al numero 019721 – serie 3T e codice identificativo TUE20T019721000ZH ad un canone annuo di € 12.000,00 oltre Iva con durata di anni sei con proroga di ulteriori sei anni ovvero fino al 30/09/2032. In riferimento a detto contratto di locazione la sottoscritta evidenzia che ai fini della valutazione economica del Ramo di Azienda de quo viene assunto il costo di locazione nella misura del 50% del canone mensile non essendo contrattualmente prevista una ripartizione del canone tra Bar e stazione di servizio di cui al successivo punto.

Il ramo di azienda è composto dalle attrezzature, macchinari e arredi di cui al documento allegato Sub. C.

Dall’esami dei corrispettivi del periodo dal 01.01.2022 AL 30.06.2024 la sottoscritta ha potuto ricostruire la seguente tabella mensilizzata con dati aggiornati al 30.06.2024:

Relazione di stima dei rami di azienda di proprietà della Società “JO & LE S.r.l.”
Perito Stimatore Dott.ssa Anna Caterina di Palma - Dottore Commercialista e Revisore Contabile
[iscritto al n. 3008/A dell’Ordine dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili di Bari]

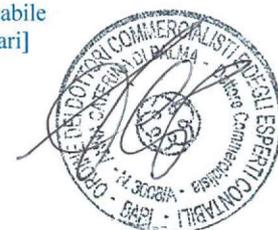


CORRISPETTIVI	2022	2023	2024
Gennaio	29.181,43 €	46.763,06 €	50.203,30 €
Febbraio	30.296,14 €	45.439,48 €	45.755,53 €
Marzo	34.813,49 €	52.790,12 €	51.108,24 €
Aprile	38.244,99 €	54.492,39 €	55.973,23 €
Maggio	44.846,02 €	60.376,59 €	56.619,92 €
Giugno	45.793,83 €	62.397,84 €	64.610,77 €
Luglio	49.746,30 €	65.799,95 €	
Agosto	55.988,37 €	68.164,60 €	
Settembre	51.816,67 €	59.340,66 €	
Ottobre	50.725,02 €	48.181,29 €	
Novembre	47.082,40 €	48.646,24 €	
Dicembre	46.684,66 €	51.197,75 €	
TOTALE CORRISPETTIVI	525.219,32 €	663.589,97 €	324.270,99 €

La Società ha riferito che il personale attualmente in forza è il seguente:

Matricola	Cognome	Nome	CONTRATTO	Assunzione	Risoluzione/Scadenza	TFR	RATEI DIFFERITI AL 30/06/2024
079.02.1.0142			TEMPO INDETERMINATO	16/08/2021		4.326,16	3.434,28
079.02.1.0145			TEMPO INDETERMINATO	17/08/2021		2.456,47	1.515,11
079.02.1.0150			TEMPO INDETERMINATO	18/08/2021		1.598,5	1.076,06
079.02.1.0162			TEMPO DETERMINATO	19/08/2021	30/11/2024		
079.03.2.0160			TEMPO DETERMINATO	20/08/2021	31/12/2024		
			TEMPO DETERMINATO	29/10/2024	31/12/2024		
			TEMPO DETERMINATO	11/11/2024	31/01/2025		
			TEMPO DETERMINATO	08/11/2024	31/01/2025		
			TEMPO DETERMINATO- TIROCINO		31/01/2025		

Relazione di stima dei rami di azienda di proprietà della Società "JO & LE S.r.l."
Perito Stimatore Dott.ssa Anna Caterina di Palma - Dottore Commercialista e Revisore Contabile
[iscritto al n. 3008/A dell'Ordine dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili di Bari]



Nel dettaglio il ramo d'azienda oggetto di valutazione risulta essere composto dai seguenti elementi:

- personale dipendente in forza presso il ramo di azienda con specifica indicazione della tipologia di contratto applicato, della data di assunzione, della data di scadenza qualora contrattualmente prevista, nonché degli elementi differiti della retribuzione maturati da ciascun lavoratore e stimati alla data del 30/06/2024. Il personale addetto corrisponde a n° 4 FTE
- Attrezzature e macchinari di proprietà della Jo & Le Srl. Si precisa che tali beni sono stati dalla sottoscritta svalutati rispetto al valore contabile. Gli stessi sono stati valutati per € 10.000,00.
- contratto di locazione ove viene esercitato il ramo di azienda, iscritto al catasto al foglio 37, particella 1320, sub 2 classe 3 categoria catastale C/1, di proprietà della società SOA Corporate Srl (p.iva 05438350729) condotto dalla Jo & Le Srl in forza del contratto di locazione commerciale stipulato in data 31/10/2020 e registrato presso la competente Agenzia delle Entrate di Bari il 04/11/2020 al numero 019721 – serie 3T e codice identificativo TUE20T019721000ZH, ad un canone annuo di € 12.000,00 oltre Iva con durata di anni sei con proroga di ulteriori sei anni ovvero fino al 30/09/2032, valorizzato nella misura del 50% del canone mensile come precedente precisato;
- Le autorizzazioni amministrative necessarie per l'esercizio dell'attività nel ramo di azienda per attività di somministrazione di alimenti e bevande di tipo A e B , nello specifico SCIA prot. 3733 del 21/02/2019 rilasciata dal Comune di Alberobello;
- Autorizzazione per il commercio al dettaglio di alimenti e bevande in sede fissa, esercizio di vicinato pratica SUAP n°36760 protocollo 27364 del 31/03/2021 rilasciata dal Comune di Alberobello;
- Autorizzazione alla vendita di prodotti di Monopolio dello Stato (Tabacchi) rilasciata da ADM n°16583 del 28/05/2020 numerazione nazionale 202001998 con validità 01/06/2020 al 31/05/2026;
- Avviamento commerciale



Risultano esclusi dal perimetro di valutazione tutti i crediti e i debiti riferiti al ramo di azienda "Bar- Tabacchi" sito in Alberobello (Ba) che rimarranno in capo alla Società Jo & Le S.r.l.

Valore stimabile dell'avviamento

Al fine di determinare la redditività prospettica e, di conseguenza l'avviamento commerciale del ramo di azienda Bar- Tabacchi" sito in Alberobello (Ba) la sottoscritta ha utilizzato le seguenti Assumptions:

- fatturato medio mensile determinato sulla base dei corrispettivi riferiti al ramo di azienda consuntivati nel periodo 01/01/2022-30/06/2024 (30 mesi) in c. € 50.436,00 (cinquantamilatrecentotrentasei//00);
- margine di contribuzione lordo : 25%;
- costo personale addetto al ramo di azienda: n°4 FTE costo € 100.000/anno

- durata prospettica ai fini dell'avviamento: 7 anni e 9 mesi decorrenti dal 01/01/2025 (la scrivente ha considerato la durata residua del contratto di locazione avente scadenza il 30/09/2032);
- tasso di attualizzazione: 3%

A) Stima corrispettivi medi annui € 50.436,00 x 12 mesi	€ 605.232,11
B) Margine di contribuzione (25% di A)	€ 126.090,02
a dedurre:	
-costo del personale annuo addetto al ramo di azienda	€ 100.000,00
- Costo locazione nel periodo € 500,00*12 mesi	€ 6.000,00
	<u>€ 106.000,00</u>
C) MARGINE OPERATIVO NETTO ANNUO	€ 20.090,02
Avviamento (C*7 anni e 9 mesi)	€ 155.697,50
D) VAN (attualizzazione 3%)	€ 107.178,67



PROSPETTO VALORI PATRIMONIALI DEL RAMO DI AZIENDA

	Valore contabile	Valore di stima
Valore stimato del complesso di beni strumentali, attrezzature e macchinari di proprietà della Jo & Le Srl	30.951,20 €	10.000,00 €
TFR ed oneri differiti da liquidare riferiti al personale dipendente in forza al ramo di azienda al 30/06/2024 (-)	-	14.406,00 €
Avviamento commerciale		155.697,50 €
VALORE STIMA RAMO D'AZIENDA		151.291,50 €

Tutto ciò premesso e considerato, in via prudenziale, il sottoscritto perito con riferimento alla data del presente elaborato peritale ritiene di poter stimare il valore del ramo di azienda nell'attuale configurazione in complessivi € 151.291,50

4.3 Il ramo di azienda "Stazione di Servizio Whello" sita in Alberobello (Ba) oggetto di autonoma valutazione

Il ramo di azienda "Stazione di Servizio WHELLO è sita nel comune di Alberobello (Ba) alla Via Sette Liberatori della Selva ed è costituito da un impianto per la distribuzione automatica di carburanti e lubrificanti per uso autotrazione.

L'attività è esercitata in forza delle seguenti attività amministrative e sanitarie:

- ✓ autorizzazioni amministrative per attività di distribuzione automatica di carburanti e lubrificanti per uso autotrazione rilasciata dall'Agenzia delle Dogane con codice ditta IT00BAY01189J;
- ✓ autorizzazione smaltimento acque reflue rilasciata dal Comune di Alberobello in data 06/08/2019;

Relazione di stima dei rami di azienda di proprietà della Società "JO & LE S.r.l."
Perito Stimatore Dott.ssa Anna Caterina di Palma - Dottore Commercialista e Revisore Contabile
[iscritto al n. 3008/A dell'Ordine dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili di Bari]

- ✓ Autorizzazione Unica Ambientale rilasciata dalla Città Metropolitana di Bari D.D n°4705 del 30/08/2019 protocollo n° 90411/2019;

Il ramo di azienda è stato esercitato dalla Società nei locali siti alla via Sette Liberatori della Selva in Alberobello (Ba), iscritto al catasto al foglio 37, particella 1320, sub 1 categoria catastale E/3, di proprietà della società SOA Corporate Srl (p.iva 05438350729) condotto dalla Jo & Le Srl in forza del contratto di locazione commerciale stipulato in data 31/10/2020 e registrato presso la competente Agenzia delle Entrate di Bari il 04/11/2020 al numero 019721 – serie 3T e codice identificativo TUE20T019721000ZH, ad un canone annuo di € 12.000,00 oltre Iva con durata di anni sei con proroga di ulteriori sei anni ovvero fino al 30/09/2032. In riferimento a detto contratto di locazione la sottoscritta evidenzia che ai fini della valutazione economica del Ramo di Azienda de quo viene assunto il costo di locazione nella misura del 50% del canone mensile non essendo contrattualmente prevista una ripartizione del canone di locazione tra stazione di servizio e Bar-tabacchi e di cui al precedente punto.

Dall'esame dei corrispettivi del periodo dal 01.01.2022 AL 30.09.2024 la sottoscritta ha potuto ricostruire la seguente tabella mensilizzata con dati aggiornati al 30.09.2024 con indicazione del margine complessivo calcolato sui litri di benzina, gasolio e gpl erogati alla pompa:

	Fatturato mese		Margine
	litri	fatturato	
Anno 2022			
gennaio	67.775,13	103.360,26	4.042,10
febbraio	73.289,54	118.323,30	4.354,92
marzo	75.119,96	132.923,36	4.480,31
aprile	123.031,31	202.662,90	7.140,94
maggio	119.959,31	204.918,89	6.989,18
giugno	130.146,04	239.944,05	7.584,13
luglio	125.704,85	227.250,02	7.268,03
agosto	166.820,04	274.655,95	9.747,64
settembre	122.735,64	204.310,28	7.159,75
ottobre	105.015,35	171.471,69	6.239,39
novembre	86.959,06	138.546,00	5.175,76
dicembre	93.084,78	141.949,69	5.511,70
	1.289.641,01	2.160.316,38	75.693,87

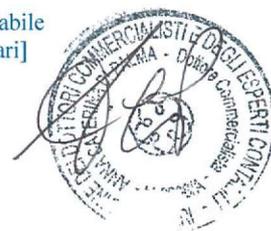
Relazione di stima dei rami di azienda di proprietà della Società "JO & LE S.r.l."
Perito Stimatore Dott.ssa Anna Caterina di Palma - Dottore Commercialista e Revisore Contabile
[iscritto al n. 3008/A dell'Ordine dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili di Bari]

Anno 2023	Fatturato mese		Margine
	litri	fatturato	
gennaio	57.924,50	120.216,42 €	4.340,38 €
febbraio	63.947,72	127.325,54 €	4.515,47 €
marzo	93.077,57	177.369,76 €	6.243,72 €
aprile	87.211,95	164.330,65 €	5.808,94 €
maggio	113.092,24	202.078,29 €	7.448,93 €
giugno	100.301,95	185.302,74 €	6.750,72 €
luglio	110.265,63	207.256,75 €	7.518,16 €
agosto	134.906,15	267.229,85 €	9.190,54 €
settembre	93.693,71	194.011,79 €	6.546,55 €
ottobre	93.744,97	188.311,30 €	6.444,21 €
novembre	74.016,48	145.278,94 €	5.395,35 €
dicembre	83.466,51	156.096,03 €	5.883,22 €
	1.105.649,38	2.134.808,06	76.086,20

Anno 2024	Fatturato mese		Margine
	litri	fatturato	
gennaio	85.320,33	132.764,33 €	5.063,47 €
febbraio	76.891,27	122.475,61 €	4.619,19 €
marzo	86.880,69	139.337,40 €	5.171,31 €
aprile	99.277,82	163.191,06 €	5.852,85 €
maggio	88.965,96	140.953,45 €	5.311,79 €
giugno	92.478,90	144.266,15 €	5.523,23 €
luglio	103.795,24	165.811,61 €	6.188,60 €
agosto	112.914,18	175.597,62 €	6.703,69 €
settembre	77.649,78	116.076,54 €	4.623,85 €
ottobre	0,00	- €	- €
novembre	0,00	- €	- €
dicembre	0,00	- €	- €
	824.174,17	1.300.473,76	49.057,98

La Società ha riferito che il personale attualmente in forza è il seguente:

Relazione di stima dei rami di azienda di proprietà della Società "JO & LE S.r.l."
 Perito Stimatore Dott.ssa Anna Caterina di Palma - Dottore Commercialista e Revisore Contabile
 [iscritto al n. 3008/A dell'Ordine dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili di Bari]



Matricola	Cognome	Nome	CONTRATTO	Assunzione	Risoluzione	TFR	RATEI DIFFERITI AL 30/06/2024
079.03.1.0134			TEMPO INDETERMINATO	17/03/2021		3.373,64	1.682,46

Al fine di delimitare correttamente il perimetro del ramo di azienda oggetto di relazione di stima si devono considerare i seguenti elementi caratterizzanti il ramo:

- Per le finalità del presente elaborato peritale si è ipotizzato il trasferimento del ramo di azienda a far data dal 01/01/2025. Di conseguenza da tale data sono stati stimati i flussi di ricavo prospettici nonché i correlati costi di gestione per il periodo temporale coincidente con la data di scadenza del contratto di locazione dell'impianto (30/09/2032).
- il personale dipendente in forza presso il ramo di azienda con specifica indicazione della tipologia di contratto applicato, della data di assunzione, della data di scadenza qualora contrattualmente prevista, nonché degli elementi differiti della retribuzione maturati da ciascun lavoratore e stimati alla data del 30/06/2024. Il personale addetto corrisponde a n° 1 FTE;
- il contratto di locazione ove viene esercitato il ramo di azienda un canone annuo di € 12.000,00 oltre Iva con durata di anni sei con proroga di ulteriori sei anni ovvero fino al 30/09/2032. In riferimento a detto contratto di locazione la sottoscritta evidenzia che ai fini della valutazione economica del Ramo di Azienda de quo viene assunto il costo di locazione nella misura del 50% del canone mensile non essendo contrattualmente prevista una ripartizione del canone di locazione tra stazione di servizio e Bar-tabacchi e di cui al precedente punto.
- Le autorizzazioni amministrative necessarie per l'esercizio dell'attività nel ramo di azienda per attività di distribuzione di carburanti e lubrificanti per uso autotrazione per un importo complessivo attribuito di € 25.000,00
- Avviamento commerciale.

Risultano esclusi dal perimetro di valutazione tutti i crediti e i debiti riferiti al ramo di azienda "Stazione di servizio Whello" sito in Alberobello (Ba) che rimarranno in capo alla Società Jo & Le S.r.l.

Relazione di stima dei rami di azienda di proprietà della Società "JO & LE S.r.l."
Perito Stimatore Dott.ssa Anna Caterina di Palma - Dottore Commercialista e Revisore Contabile
[iscritto al n. 3008/A dell'Ordine dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili di Bari]

Valore stimabile dell'avviamento

Riferendosi alla gestione relativa agli anni precedenti i due impianti hanno una potenzialità prevedibile annuale di:

- 1) impianto erogazione benzina/diesel circa 1.000.000 lt
- 2) impianto erogazione gpl 200.000 kg

Considerando gli aggi mediamente risultanti per questo tipo di vendita avremo che:

- 1) impianto erogazione benzina/diesel aggio euro 0,055 per litro con un ricavo al lordo degli altri costi dell'attività di euro 55.000
- 2) impianto erogazione gpl aggio euro 0,08 per kg con un ricavo al lordo degli altri costi dell'attività di euro 16.000. Tutto ciò per un totale annuo di circa euro 71.000.

Volendo considerare una durata minima di un ipotetico investimento della durata di 7 anni e 9 mesi decorrenti dal 01/01/2025 (la scrivente ha considerato la durata residua del contratto di locazione avente scadenza il 30/09/2032) ed un tasso di rendimento che almeno eguagli quello dei btp ventennali (quello a settembre secondo i dati di Milano Finanza sarà al 2,302%) otterremo un valore dell'investimento ad oggi pari a:

Margine di ricavo lordo complessivo € 71.000 x 7 anni 9 mesi	€ 550.250,00
Tasso rendimento complessivo € 550.250,00 x 2.302%	€ 12.666,00
<u>Stima ricavi nel periodo (93 mesi)</u>	€ 562.916,00

A dedurre:

Costo locazione nel periodo € 500,00*93 mesi	€ 46.500,00
Costo del personale dipendente n° 2 FTE * 93 mesi (4100/mese)	€ 381.300,00
VALORE DELL'AVVIAMENTO	€ 135.116,00

PROSPETTO VALORI PATRIMONIALI DEL RAMO DI AZIENDA

Valore attribuito alle licenze ad autorizzazioni	25.000,00 €
TFR ed oneri differiti da liquidare riferiti al personale dipendente in forza al ramo di azienda al 30/06/2024 (-)	- 5.056,10 €
Avviamento commerciale	135.116,00 €
VALORE STIMA RAMO D'AZIENDA	155.059,90 €

Tutto ciò premesso e considerato, in via prudenziale, il sottoscritto perito con riferimento alla data del presente elaborato peritale ritiene di poter stimare il valore del ramo di azienda nell'attuale configurazione in complessivi € 155.059,90

4.4 Il ramo di azienda "Food & Wine" oggetto di autonoma valutazione

Il ramo di azienda "Food & Wine" è sita nel comune di Alberobello (Ba) alla Via Aldo Moro 3A/1 ed è costituito dall'attività di commercio e distribuzione all'ingrosso di vino sfuso (di varie qualità) contenuto in fusti di proprietà ovvero concessi in comodato alla Jo&Le dai fornitori di vino.

La distribuzione avviene per il tramite di operatori logistici che curano lo stoccaggio ed il trasporto dei fusti alla clientela. mediante distribuzione alla clientela.

Ad alcuni clienti è stato concesso l'utilizzo in comodato, per tutta la durata delle forniture, degli impianti per la spillatura del vino.

Il ramo di azienda è composto dai beni materiali di proprietà, il personale dipendente in forza,

Relazione di stima dei rami di azienda di proprietà della Società "JO & LE S.r.l."
Perito Stimatore Dott.ssa Anna Caterina di Palma - Dottore Commercialista e Revisore Contabile
[iscritto al n. 3008/A dell'Ordine dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili di Bari]



depositi cauzionali passivi derivanti dalla cessione in comodato d'uso alla clientela dei fusti e/o degli impianti per l'erogazione del vino sfuso nonché l'avviamento determinato con i metodi di cui nel prosieguo della presente relazione di stima [Flussi di Cassa Operativi Prospettici (FCOP)]. Nel dettaglio il ramo d'azienda oggetto di valutazione risulta essere composto dai seguenti elementi:

- personale dipendente in forza presso il ramo di azienda con specifica indicazione della tipologia di contratto applicato, della data di assunzione, della data di scadenza qualora contrattualmente prevista, nonché degli elementi differiti della retribuzione maturati da ciascun lavoratore e stimati alla data del 30/06/2024 come di seguito meglio rappresentato. Il personale addetto corrisponde a n°1 FTE;
- contratto locazione locale sito in Alberobello (Ba) alla Via Aldo Moro n° 3°/1 posto al piano terra di mq 30 individuato in catasto al foglio n° 24 particella n° 2008. Sub 70 categoria C/1 al canone di € 4.800,00 annui con durata fino al 30/06/2025.
- beni mobili di proprietà della Società Jo & Le costituiti dai fusti e dagli impianti per la distribuzione del vino sfuso, corrispondente ad un valore stimato complessivo di € 337.350,00 così suddiviso:

NUM. IMPIANTI	119	650,00 €	77.350,00 €
NUM.FUSTI	6.000	40,00 €	240.000,00 €

- comunicazione di inizio attività per la vendita all'ingrosso di prodotti alimentari presso il registro imprese di Bari;
- cauzioni attive versate in favore dei fornitori del vino sfuso per l'utilizzo dei fusti di loro proprietà per € 43.304,45;
- cauzioni passive derivanti dal comodato d'uso dei fusti e/o degli impianti di proprietà della Jo & Le forniti ai clienti per la vendita di vino sfuso per € 388.762,05.
- Avviamento commerciale, determinato come di seguito meglio rappresentato.

Relazione di stima dei rami di azienda di proprietà della Società "JO & LE S.r.l."
 Perito Stimatore Dott.ssa Anna Caterina di Palma - Dottore Commercialista e Revisore Contabile
 [iscritto al n. 3008/A dell'Ordine dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili di Bari]



Dall'esami dei corrispettivi del periodo dal 01.01.2022 AL 30.09.2024 la sottoscritta ha potuto ricostruire la seguente tabella mensilizzata con dati aggiornati al 30.09.2024:

CORRISPETTIVI	2022	2023	2024
Gennaio	7.333,58 €	6.360,21 €	14.297,50 €
Febbraio	21.075,06 €	21.133,46 €	13.188,06 €
Marzo	36.969,42 €	25.091,73 €	41.200,22 €
Aprile	49.923,96 €	42.563,34 €	32.270,72 €
Maggio	74.853,41 €	65.869,82 €	52.511,68 €
Giugno	93.033,60 €	68.850,70 €	91.848,76 €
Luglio	89.606,13 €	94.882,97 €	114.697,28 €
Agosto	94.882,97 €	86.912,64 €	59.973,88 €
Settembre	26.391,40 €	70.720,17 €	20.556,81 €
Ottobre	13.633,22 €	19.330,85 €	- €
Novembre	31.669,90 €	4.100,62 €	- €
Dicembre	40.278,20 €	13.232,68 €	
TOTALE CORRISPETTIVI	579.650,85 €	519.049,19 €	440.544,91 €

La Società ha riferito che il personale attualmente in forza è il seguente:

Matricola	Cognome	Nome	CONTRATTO	Assunzione	Risoluzione	TFR	RATEI DIFFERITI AL 30/06/2024
079.02.1.0146			TEMPO INDETERMINATO	10/08/2022		2627,08	2421,78

Risultano esclusi dal perimetro di valutazione tutti i crediti e i debiti che rimarranno in capo alla Società Jo & Le S.r.l.

Valore stimabile dell'avviamento

Al fine di determinare la redditività prospettica e, di conseguenza l'avviamento commerciale del ramo di azienda Food & Wine la sottoscritta ha utilizzato le seguenti Assumptions:

- fatturato medio mensile determinato sulla base dei corrispettivi riferiti al ramo di azienda consuntivati nel periodo 01/01/2022-30/09/2024 (33 mesi);
- margine lordo distribuzione vino sfuso: 25%;
- costo personale addetto al ramo di azienda: n°1 FTE costo € 25.000/anno

Relazione di stima dei rami di azienda di proprietà della Società "JO & LE S.r.l."
 Perito Stimatore Dott.ssa Anna Caterina di Palma - Dottore Commercialista e Revisore Contabile
 [iscritto al n. 3008/A dell'Ordine dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili di Bari]



- costi del trasporto e stoccaggio: € 1800 mese;
- durata prospettica ai fini dell'avviamento: 5 anni;
- tasso di attualizzazione: 3%

A) Stima corrispettivi medi annui € 46643.79 x 12 mesi	€ 559.725,40
B) Margine operativo lordo (25% di A)	€ 139.931,40

a dedurre:

-costo del personale annuo addetto al ramo di azienda	€ 25.000,00
-costo del trasporto e stoccaggio	€ 21.600,00

C) MARGINE OPERATIVO NETTO ANNUO	€ 93.331,40
----------------------------------	-------------

Avviamento per 5 anni (C*5anni)	€ 466.657,00
--	---------------------

D) VAN (attualizzazione 3%)	€ 427.428,65
-----------------------------	--------------

PROSPETTO VALORI PATRIMONIALI DEL RAMO DI AZIENDA

Valore del complesso di beni strumentali, attrezzature e macchinari di proprietà della Jo & Le Srl		317.350,00 €
Cauzioni passive da clienti (-)	-	388.762,00 €
Cauzioni attive a fornitori		43.304,45 €
TFR ed oneri differiti da liquidare riferiti al personale dipendente in forza al ramo di azienda al 30/06/2024 (-)	-	5.048,86 €
Avviamento commerciale		466.657,00 €
VALORE STIMA RAMO D'AZIENDA		433.500,59 €

Relazione di stima dei rami di azienda di proprietà della Società "JO & LE S.r.l."
Perito Stimatore Dott.ssa Anna Caterina di Palma - Dottore Commercialista e Revisore Contabile
[iscritto al n. 3008/A dell'Ordine dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili di Bari]



Tutto ciò premesso e considerato, in via prudenziale, il sottoscritto perito con riferimento alla data del presente elaborato peritale ritiene di poter stimare il valore del ramo di azienda nell'attuale configurazione in complessivi € 433.500,59

* * * * *

Relazione di stima dei rami di azienda di proprietà della Società "JO & LE S.r.l."
Perito Stimatore Dott.ssa Anna Caterina di Palma - Dottore Commercialista e Revisore Contabile
[iscritto al n. 3008/A dell'Ordine dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili di Bari]



Capitolo 5

Conclusioni

In riferimento all'incarico conferito il sottoscritto Perito ha stimato il valore dei rami di azienda della Società "JO & LE S.R.L." precedentemente descritti, addivenendo ai seguenti valori prudenzialmente determinati:

RAMI DI AZIENDA	VALORE DI STIMA ATTRIBUITO
Bar-Ristorante-Tabacchi" sito in Bari c/o l'Interporto	12.000,00 €
"Bar- Tabacchi" sito in Alberobello c/o la stazione di servizio WHELLO	151.291,50 €
"Stazione di Servizio WHELLO" sita in Alberobello	155.059,90 €
"Food & Wine"	433.500,59 €

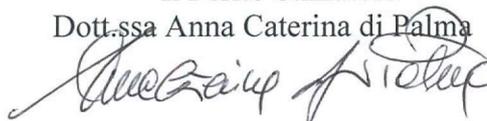
In riferimento agli accertamenti svolti, lo scrivente Perito, nel ritenere di aver adempiuto con diligenza all'incarico conferito, ringrazia per la fiducia accordata e si dichiara disponibile a fornire ogni qualsivoglia chiarimento.

Bari, lì 18/11/2024

In fede

Il Perito Stimatore

Dott.ssa Anna Caterina di Palma



Relazione di stima dei rami di azienda di proprietà della Società "JO & LE S.r.l."
Perito Stimatore Dott.ssa Anna Caterina di Palma - Dottore Commercialista e Revisore Contabile
[iscritto al n. 3008/A dell'Ordine dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili di Bari]



Indice "Allegati"

All.to A) Visura camerale della società Jo & Le aggiornata alla data del 15/11/2024 ;

All.to B) elenco di beni strumentali, attrezzature e macchinari di proprietà del ramo di azienda "Bar-ristorante-Tabacchi" sito in Bari c/o Interporto come da allegato A) dell'atto di acquisto di azienda stipulato tra la società e la società Jo & Le;

All.to C) elenco di beni strumentali, attrezzature e macchinari di proprietà del ramo di azienda "Bar -Tabacchi" sito in Alberobello.

All.to D) Autorizzazioni amministrative relative ai singoli rami d'azienda peritati:

D.1.

- ✓ autorizzazioni amministrative per attività di somministrazione di alimenti e bevande di tipo A e B , SCIA comune di Bari prot. 74159 del 27/03/2015;
- ✓ autorizzazione sanitaria SIAN n° 62662 del 27/03/2015;
- ✓ Autorizzazione alla vendita di prodotti di Monopolio dello Stato (Tabacchi) rilasciata da ADM n° 16765/BA del 06/05/2021;
- ✓ Autorizzazione amministrativa n° 3/2015 per la vendita non esclusiva di quotidiani e periodici.

D.2.

- ✓ autorizzazioni amministrative per attività di somministrazione di alimenti e bevande di tipo A e B , SCIA comune di Alberobello prot. 3733 del 21/02/2019;
- ✓ Autorizzazione per il commercio al dettaglio di alimenti e bevande in sede fissa, esercizio di vicinato pratica SUAP n°36760 protocollo 27364 del 31/03/2021 rilasciata dal comune di Alberobello;
- ✓ Autorizzazione alla vendita di prodotti di Monopolio dello Stato (Tabacchi) rilasciata da ADM n°16583 del 28/05/2020 numerazione nazionale 202001998 con validità 01/06/2020 al 31/05/2026.

D.3.

- ✓ autorizzazioni amministrative per attività di distribuzione automatica di carburanti e lubrificanti per uso autotrazione rilasciata dall'Agenzia delle Dogane con codice ditta



IT00BAY01189J;

- ✓ autorizzazione smaltimento acque reflue rilasciata dal Comune di Alberobello in data 06/08/2019;
- ✓ Autorizzazione Unica Ambientale rilasciata dalla Città Metropolitana di Bari D.D n°4705 del 30/08/2019 protocollo n° 90411/2019;

Relazione di stima dei rami di azienda di proprietà della Società "JO & LE S.r.l."
Perito Stimatore Dott.ssa Anna Caterina di Palma - Dottore Commercialista e Revisore Contabile
[iscritto al n. 3008/A dell'Ordine dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili di Bari]

