

TRIBUNALE C.P. DI VENEZIA

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE “

Giudice Delegato: dott.ssa Ivana Morandin

Curatore: dott.ssa Chiara Boldrin

Procedura n° 22/2024

**RELAZIONE DI STIMA
DELL’AZIENDA AVENTE AD OGGETTO L’ESERCIZIO
DELL’ATTIVITA’ DI SOMMINISTRAZIONE
DI ALIMENTI E BEVANDE
IN VENEZIA, SAN MARCO 5513**

1. Premessa

Il Tribunale di Venezia, con sentenza del 22 febbraio 2024, depositata in Cancelleria il 27 febbraio 2024, ha dichiarato l'apertura della liquidazione giudiziale nei confronti della società _____ con sede legale ed operativa in Venezia, San Marco 5513, codice fiscale e p. iva _____, nominando curatrice la dott.ssa Chiara Boldrin.

La curatrice ha designato il sottoscritto dott. **Marco Basaglia**, commercialista con studio in Venezia, San Marco 3877, iscritto al n° 437 dell'Ordine dei Dottori Commercialisti ed Esperti Contabili di Venezia ed al n° 64125 del Registro dei Revisori Legali, al fine di determinare il valore di mercato della predetta azienda, avente ad oggetto l'attività di somministrazione di alimenti e bevande.

2. Base informativa

La documentazione disponibile ai fini della presente valutazione è così riassumibile:

1. visura camerale storica al 27 febbraio 2024;
2. verbale di inventario redatto dalla dott.ssa Boldrin in data 31 maggio 2024;
3. SCIA per apertura di esercizio di somministrazione di alimenti e bevande;
4. comunicazione di sospensione temporanea dell'attività a seguito di apertura della procedura di liquidazione giudiziale;
5. dichiarazioni dei redditi relative ai periodi di imposta 2020, 2021 e 2022;
6. schede contabili dal 2019 al 2023;
7. partitari clienti e fornitori dal 2019 al 2023;
8. bilancino contabile 2023.

Non risultano essere stati mai depositati i bilanci di esercizio.

3. L'azienda oggetto di valutazione

La società svolgeva attività di somministrazione alimenti e bevande in Venezia, San Marco 5513.

L'attuale socio unico, sig. _____, subentrò nel 2008 nell'esercizio di tale attività, precedentemente condotta dai genitori.

Dalle informazioni che ho potuto reperire, purtroppo non supportate da alcuna

documentazione contabile, l'attività imprenditoriale ha iniziato a manifestare i primi segnali di crisi a partire dal 2017, per acuirsi successivamente fino a divenire irreversibile nel periodo della pandemia da Covid 19, con i conseguenti noti provvedimenti di restrizione alla mobilità delle persone.

L'azienda oggetto di stima è essenzialmente costituita da:

1. i beni materiali di proprietà della società in liquidazione giudiziale ed elencati nell'inventario (*allegato 1*);
2. la licenza commerciale rilasciata dal Comune di Venezia per la somministrazione di alimenti e bevande (*allegato 2*).

I locali presso cui era esercitata l'attività sono di proprietà del socio, sig.

, e venivano utilizzati in virtù di un contratto di comodato gratuito sottoscritto il 2 settembre 2002 e registrato presso l'Agenzia delle Entrate in data 4 ottobre 2002.

La società è titolare dell'autorizzazione amministrativa n° 8335, rilasciata dal Comune di Venezia in data 8 novembre 2002 e volturata a nome di

' a seguito di comunicazione SUAP prot. PG/2009/0182515 del 28 aprile 2009.

Tale licenza risulta ora temporaneamente sospesa fino al 26 febbraio 2025, come da comunicazione SUAP prot. 0138905 del 15 marzo 2024 (*allegato 3*).

L'attività era esercitata nella microzona denominata "Area Marciana".

A tal proposito, va precisato che nel Comune di Venezia esiste una particolare disciplina che regola le attività di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande, da ultimo modificata con la deliberazione del Consiglio Comunale n° 34 del 26 luglio 2018. In forza di tale regolamento, che ha esteso gli ambiti di tutela a tutte le microzone rientranti nella Città Antica con esclusione delle sole zone di Sacca Fisola, Santa Eufemia, Redentore e Tronchetto, è vietato l'avvio di nuove attività di somministrazione nelle microzone individuate come *Ambiti di tutela*, all'interno dei quali non è consentito l'avvio di nuove attività né il trasferimento di sede di attività ubicate in altre microzone. Agli esercizi di somministrazione di alimenti e bevande ubicati negli *Ambiti di tutela* è consentito pertanto il trasferimento di sede all'interno della stessa microzona, fermo restando il rispetto dei requisiti strutturali e di punteggio previsti dal regolamento stesso.

Nel corso del triennio 2021-2023, la società ha conseguito i seguenti risultati economici, così come desumibili dalle dichiarazioni dei redditi presentate nel biennio 2021-2022 e dal bilancio contabile al 31-12-2023:

Tab. 1 – Risultati economici della società nel triennio 2021/2023

	2021	2022	2023
Risultato economico	7.611	29.980	13.943

4. La valutazione dell'azienda

4.1 Peculiarità della valutazione

La scelta del metodo di valutazione deve essere fatta tenendo presente il contesto di riferimento, nella fattispecie la cessione all'interno di una procedura concorsuale, evitando da un lato di rappresentare un patrimonio che potrebbe rilevarsi sensibilmente inferiore, ma d'altro canto considerando le potenzialità dell'azienda stessa, laddove esistenti.

Essa è profondamente condizionata dalla possibilità di disporre o meno delle informazioni necessarie per la sua concreta implementazione. In particolare:

- il ricorso ai metodi basati sui flussi di cassa è percorribile solo nel caso in cui sia possibile formulare ragionevoli previsioni sui risultati attesi, in termini di entità e di momento di manifestazione: cosa non possibile nel caso concreto, vista l'assenza di informazioni sufficienti;
- il ricorso ai metodi reddituali, oltre ad essere difficilmente applicabile in situazioni di disequilibrio economico come nel caso in esame, presuppone una stima ragionevole dei flussi reddituali che non è comprensibilmente possibile effettuare sulla base della poca documentazione a disposizione;
- il ricorso al metodo patrimoniale sarebbe significativo se fosse possibile stimare anche gli *intangibile assets*, il che presupporrebbe la possibilità di disporre di una ragionevole proiezione dei flussi reddituali.

Come si è anticipato, l'azienda per la quale è stato conferito l'incarico di stima è composta esclusivamente da:

1. alcune immobilizzazioni materiali strumentali, come desumibili dall'inventario redatto dal curatore, costituite solamente da:
 - un bancone bar con sistema di refrigerazione, dotato di alcune attrezzature tra

- cui la spillatura della birra;
- due lavastoviglie/lavabicchieri;
 - un forno elettrico;
 - una friggitrice;
 - una morsa porta prosciutto;
 - un ombrellone;
 - due lampade da tavolo;
 - un misuratore fiscale;
 - uno split Mitsubishi;
 - un computer Apple MacBook;
 - varie caraffe di ceramica;
 - alcuni barattoli di vetro;
 - alcune scaffalature con libri;
 - un telo sole;

2. la licenza commerciale rilasciata dal Comune di Venezia per la somministrazione di alimenti e bevande.

Alla luce delle caratteristiche generali della società e della scarsità di dati ed informazioni utili, come sopra specificato, nonché della particolare disciplina delle autorizzazioni alla somministrazione di alimenti e bevande nel Comune di Venezia, si procede a stimare come segue il valore dell'azienda posseduta da

4.2 Valutazione dell'azienda con il metodo dei Multipli di Mercato

Come precedentemente esposto, attesa la pressoché totale assenza di dati contabili e reddituali, non è stato possibile attuare una valutazione aziendale secondo i canonici criteri valutativi reddituali, finanziari e patrimoniali e si è quindi optato per l'applicazione di una metodologia estimativa semplificata.

La scelta del metodo di valutazione cosiddetto "dei multipli di mercato", adatto per particolari tipologie societarie e in casi di impossibile applicazione di criteri alternativi, è peraltro motivata, oltre che dall'assenza di informazioni necessarie per l'applicazione degli altri metodi, dalla possibilità di poter valorizzare commercialmente anche altri elementi immateriali che non verrebbero considerati

né dal metodo patrimoniale né da quelli basati sui redditi o sui flussi.

Si è infatti in presenza, lo si ribadisce, di un modestissimo valore di dotazione patrimoniale, come risulta dall'elencazione delle attrezzature di proprietà, e dell'assenza di redditività aziendale.

I metodi dei multipli, definiti anche metodi dei moltiplicatori di mercato o metodi empirici, determinano il valore dell'azienda sulla base delle relazioni che legano alcuni parametri significativi della società a grandezze derivate dall'analisi di altre aziende operanti in settori simili. In sostanza, la stima del valore dell'azienda viene attribuita dal mercato sulla base delle valutazioni assegnate ad aziende confrontabili ed omogenee. Sono metodi che si basano sulle c.d. "*rules of thumb*", che prescindono da analisi aziendali interne e stimano il valore dell'azienda con l'ausilio di coefficienti considerati adeguati al settore esaminato (basati generalmente sul fatturato).

Le condizioni di applicabilità dei metodi empirici sono le seguenti:

- qualità, attendibilità della fonte di informazione e significatività dell'informazione stessa;
- rappresentatività dei volumi di negoziazioni;
- comparabilità.

La valutazione mediante multipli ha raggiunto una buona diffusione specie con l'evoluzione dei mercati finanziari, in quanto permette di formulare un giudizio di valore sulla base di un insieme di dati e di ipotesi facilmente disponibili, con semplicità ed immediatezza sul piano operativo.

Il valore dell'attività in questione, tenuto conto della citata particolare disciplina che regola l'avvio dell'esercizio dell'attività di somministrazione di alimenti e bevande in Venezia, è fondamentalmente determinato dalla licenza commerciale detenuta e dalla sua potenziale trasferibilità nella microzona di riferimento, che è oggi un valore generalmente riconosciuto nell'economia veneziana proprio per l'impossibilità di ottenere nuove autorizzazioni all'esercizio di un'attività ritenuta molto appetibile.

La licenza è rilasciata per l'esercizio dell'attività nella microzona "Area Marciana" e gode, pertanto, di una posizione strategica essendo a ridosso del ponte di Rialto, sia pure in posizione leggermente defilata e al di fuori dei principali percorsi in

quanto ubicata all'interno di una piccola corte cieca.

Per la determinazione del valore dell'azienda si è utilizzato il metodo basato sulla percentuale di fatturato, riferendo le proprie considerazioni alle indicazioni contenute nel "Listino prezzi delle aziende del CAMM" (Collegio Agenti d'affari in mediazione di Milano) aderenti alla F.I.M.A.A. (Federazione Italiana Mediatori Agenti D'Affari) relativo al II semestre 2022. Si tratta di una rilevazione periodica sui prezzi praticati nelle cessioni di attività commerciali (negozi, ristoranti, gelaterie etc.), per ciascuna delle quali viene indicato il prezzo medio in percentuale del fatturato.

Ai fini della valutazione dell'azienda in questione si sono innanzitutto esaminati gli elementi disponibili, ovvero:

1. il fatturato realizzato negli anni 2021 e 2022, per cui esistono dati desumibili dalle dichiarazioni dei redditi;
2. il fatturato realizzato nel 2023, desumibile dal bilancio contabile al 31-12-2023;
3. la microzona di riferimento per l'autorizzazione amministrativa alla somministrazione di alimenti e bevande nel centro storico di Venezia.

Quanto allo specifico fatturato dell'azienda corrente in San Marco 5513, si riportano i seguenti dati:

Tab. 2 – Fatturato della società nel triennio 2021/2023

	2021	2022	2023
Fatturato	52.700	68.819	59.744

È di tutta evidenza che tali dati non possono essere ritenuti significativi, sostanzialmente per le seguenti ragioni:

1. il supporto documentale contabile su cui si basano è inesistente per il biennio 2021/2022 (come abbiamo visto, infatti, la fonte è costituita unicamente dal dato desumibile dalla dichiarazione dei redditi) e per quanto riguarda il 2023 costituito da una contabilità con ogni probabilità inattendibile (come emerso dai colloqui con la dott.ssa Boldrin);
2. anche volendo assumere per buoni i dati sopra esposti, va comunque evidenziato che quantomeno per il 2021 l'influenza negativa delle limitazioni poste alla circolazione delle persone nel tentativo di contenere la diffusione della pandemia

Covid-19 ha prodotto pesanti ripercussioni sull'intero comparto ristorativo e non solo; nel biennio successivo, invece, i dati del fatturato non sarebbero più direttamente influenzati dalle restrizioni ma da una gestione ormai decotta e del tutto inefficiente che avrebbe di lì a poco condotto alla liquidazione giudiziale ed alla cessazione dell'attività; in entrambi i casi, in sostanza, si tratterebbe di circostanze particolari e straordinarie tali da non consentire una valutazione realistica dell'azienda sulla base di essi.

Per ottenere dei parametri realistici su cui basare la propria valutazione, pertanto, il sottoscritto ha ritenuto opportuno prescindere, per le ragioni sopra esposte, dai dati riconducibili alla specifica realtà da valutare ed affidarsi invece a quelli desumibili da realtà ad essa analoghe, operanti all'interno di un ambito territoriale abbastanza circoscritto rispetto all'ubicazione dell'azienda oggetto di valutazione e con caratteristiche simili, pur tenendo conto degli elementi di differenza in termini dimensionali e di posizionamento.

Ebbene, dall'analisi condotta sono risultati i seguenti risultati medi arrotondati:

Tab. 3 – Fatturato medio di società analoghe nel triennio 2021/2023

	2021	2022	2023
Fatturato	432.000	784.000	762.000

Come si evince dalla Tabella, il triennio è fortemente alterato, con riferimento in particolare all'esercizio 2021, dalle già citate limitazioni alla mobilità delle persone introdotte al fine di contrastare la diffusione della pandemia Covid 19. Si è ritenuto quindi che una valutazione basata sul dato medio del triennio, parametro normalmente utilizzato per la valutazione di un'azienda con applicazione del metodo dei multipli di mercato, potesse risultare fuorviante. Si è pertanto assunto come valore di riferimento del fatturato quello dichiarato per il solo biennio 2022-2023, anni in cui la situazione internazionale si era sufficientemente stabilizzata e a detta di molti operatori del settore si era tornati ai livelli prepandemici del 2019.

La media di fatturato presa a base del calcolo è pertanto pari ad € 773.00.

Per un'attività di ristorazione avente potenzialmente caratteristiche simili a quella oggetto di valutazione, il citato "Listino" indica un prezzo con una percentuale tra il 50% e il 60% del fatturato.

Considerato tuttavia che l'obiettivo della valutazione non è un'azienda in attività ma purtuttavia in possesso di *assets* di per sé valorizzabili in virtù della specifica disciplina comunale che regola in senso restrittivo le attività di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande (dall'acquisto della licenza oggetto della presente valutazione deriva infatti la possibilità di poter avviare un'attività commerciale nella microzona "Area Marciana"; la licenza quindi ha di per sé una considerevole valenza economica), si è ritenuto opportuno adottare la percentuale minima dell'intervallo e su di essa operare prudenzialmente un'ulteriore svalutazione: in definitiva, si è ritenuto congruo applicare una percentuale pari al 40%

Disponiamo ora di tutte le informazioni per poter ottenere una stima sintetica del valore dell'azienda di proprietà della società in liquidazione giudiziale.

La tabella che segue sintetizza il risultato ottenuto:

Fatturato medio assunto	Moltiplicatore	Valutazione
773.000	* 40% =	309.200

5. Conclusioni

Alla luce delle riflessioni svolte, si ritiene che il valore di mercato dell'azienda di proprietà della società in liquidazione giudiziale possa essere ragionevolmente assunto nella cifra arrotondata di **Euro 300.000**.

Venezia, 10 giugno 2024



Firmato digitalmente da:
Basaglia Marco
Firmato il 10/06/2024 15:50
Seriale Certificato: 2902397
Valido dal 03/11/2023 al 03/11/2026
InfoCamere Qualified Electronic Signature CA

Allegati:

Allegato 1: Verbale di Inventario redatto dal curatore;

Allegato 2: SCIA per apertura di esercizio di somministrazione di alimenti e bevande;

Allegato 3: Suap di sospensione.