

PERIZIA DI STIMA
DEL VALORE DELL'AZIENDA

* * * *

Parere di stima del valore dell'azienda avente ad oggetto l'esercizio dell'attività di somministrazione di alimenti e bevande di proprietà dell'impresa individuale [REDACTED]

[REDACTED] *con sede in Venezia, Sestiere Castello - S. Elena,*

[REDACTED]

* * * *

A cura dell'esperto:

dott. Dario Carretta

con Studio in Treviso (TV), Viale della Repubblica 209, iscritto all'Albo dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili di Treviso al n. A1062 e al Registro dei Revisori Legali n. 136950

INDICE

SEZIONE I

- 1.1 OGGETTO DELL'INCARICO ED ELEMENTI INFORMATIVI DELL'ATTIVITÀ
- 1.2 LA CONFIGURAZIONE DI VALORE IN RELAZIONE ALLO SCOPO DELLA VALUTAZIONE
E LA DATA DI RIFERIMENTO
- 1.3 SVOLGIMENTO DELL'INCARICO E DOCUMENTAZIONE ACQUISITA
- 1.4 INFORMAZIONI RELATIVE ALL'AZIENDA - DATI STORICI E GENERALI
 - 1.4.1. Cenni storici
 - 1.4.2 Composizione attuale del compendio aziendale

SEZIONE II

- 2.1 DESCRIZIONE DEI CRITERI DI VALUTAZIONE
- 2.2 LA BASE INFORMATIVA E LA SCELTA DEL METODO DI VALUTAZIONE
- 2.3 IL VALORE OGGETTO DI STIMA

SEZIONE III

- 3.1 DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'AZIENDA

SEZIONE IV

CONCLUSIONI

SEZIONE I

1.1 OGGETTO DELL'INCARICO ED ELEMENTI INFORMATIVI DELL'ATTIVITÀ

Il sottoscritto dott. Dario Carretta, nato a Treviso (TV) il 07/06/1974, con Studio in Treviso (TV) Viale della Repubblica 209/A, c.f. CRRDRA74H07L407D, iscritto all'Ordine dei Dottori Commercialisti ed Esperti contabili di Treviso sezione A, al nr. 1062, ed iscritto al Registro dei Revisori Legali al nr. 136950, ha ricevuto incarico dal dott. Riccardo Carpitella - nella qualità di Curatore della liquidazione giudiziale (R.G. n. 20/2024 Tribunale di Venezia) dell'impresa denominata [REDACTED], con sede in Venezia, Sestiere Castello - S. Elena, [REDACTED] codice fiscale e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Venezia Rovigo [REDACTED] - di redigere la presente relazione ai fini della determinazione del valore corrente di mercato dell'azienda avente ad oggetto l'attività di somministrazione di alimenti e bevande, di proprietà della predetta impresa.

Alla data di apertura della procedura (2 aprile 2024) l'azienda - di cui è titolare il sig. [REDACTED] - [REDACTED] - consiste unicamente, come sarà compiutamente descritto al successivo par. 1.4, nei titoli autorizzativi rilasciati dal Comune di Venezia per la somministrazione di alimenti e bevande (nella 'micro-zona' S.Elena, ambito di tutela, ai sensi del Regolamento del Comune di Venezia per le attività di somministrazione di alimenti e bevande approvato con deliberazione del Consiglio comunale n. 34 del 26 luglio 2018 e modificato con deliberazione del Consiglio comunale n. 11 del 21 marzo 2024),

e precisamente nella

- SCIA n. 3862 del 24 gennaio 1991;
- SCIA per subingressi codice pratica n. [REDACTED]-11022015-1450, estremi SUAP: CCIAA_VE-SUPRO/0011576 del 13 febbraio 2015,

e risulta affittata, a mezzo scrittura privata autenticata del 15/06/2023 dinanzi al Notaio in Venezia Pierpaolo Doria, alla società [REDACTED] con sede legale in Venezia, [REDACTED] i cui amministratori e legali rappresentanti sono i [REDACTED]

Il contenuto essenziale del predetto contratto è così sintetizzabile:

- decorrenza 1° luglio 2023;
- canone annuo 4.000,00 Euro;
- scadenza 30 giugno 2026 con rinnovo tacito triennale, salvo disdetta da far pervenire sei mesi prima a mezzo raccomandata a.r. a controparte;
- crediti e debiti per rapporti sorti nel corso dell'affitto rispettivamente a vantaggio ed a carico della sola affittuaria;
- facoltà di sub-affitto a terzi solo previo consenso dell'affittante;
- diritto di prelazione sull'acquisto a favore dell'affittuaria a parità di condizioni con eventuali terzi, prelazione che dovrà essere esercitata dalla conduttrice entro il termine di giorni 60 dal ricevimento della

denuntiatio.

La curatela è subentrata ex art. 184 c.1 ccii nel predetto contratto d'affitto di ramo d'azienda, previa autorizzazione del Giudice Delegato, dott.ssa Morandin Ivana, in data 24/05/2024.

Lo scrivente, ai fini dello svolgimento del presente incarico, dichiara di essersi attenuto, per quanto compatibili, ai Principi Italiani di Valutazione¹ (P.I.V.) e di aderire al “Codice dei Principi Etici” redatto dall'*International Valuation Standard Council* che, al paragrafo 12, avente titolo “Principi Fondamentali” afferma che «è fondamentale per l'integrità del processo di valutazione che chi ne usufruisce sia fiducioso che il risultato finale è l'espressione di un valutatore dotato dell'esperienza, delle competenze e delle capacità di giudizio necessarie al compito, che opera con professionalità e con mente scevra da indebite influenze o da pregiudizi».

L'incarico professionale assegnato allo scrivente assume il carattere di *parere valutativo* (PIV I.4.4) nei termini di svolgimento controllato di una parte del processo valutativo, sulla base della documentazione delle informazioni fornite dalla curatela, in presenza di forti limitazioni della base informativa come evidenziato nel prosieguo.

1.2 LA CONFIGURAZIONE DI VALORE IN RELAZIONE ALLO SCOPO DELLA VALUTAZIONE E LA DATA DI RIFERIMENTO

Il valore oggetto di indagine del presente contributo è il valore intrinseco dell'azienda, in un'ottica di continuità della gestione (“*going concern*”); ai sensi del PIV I.6.8 tale valore «*esprime l'apprezzamento che un qualsiasi soggetto razionale operante sul mercato senza vincoli e in condizioni di trasparenza informativa dovrebbe esprimere alla data di riferimento, in funzione dei benefici economici offerti dall'attività medesima e dei relativi rischi. Il valore intrinseco (chiamato frequentemente anche valore economico del capitale nel caso delle aziende) è frutto dell'analisi fondamentale, poiché, pur tenendo presenti gli indicatori di mercato per la quantificazione degli input (in particolare del tasso di attualizzazione) richiede la stima dei benefici economici (dei flussi di risultati e della consistenza patrimoniale nel caso delle aziende) e l'apprezzamento del quadro di rischio ad essi associato.*

Il valore intrinseco riflette la realtà operativa dell'azienda (o del bene oggetto di valutazione) nelle sue condizioni correnti (con l'attuale destinazione d'uso, l'efficienza manageriale ed operativa corrente etc.). Il valore intrinseco non considera alcuna sinergia o alcun efficientamento che un terzo soggetto potrebbe riconoscere nel prezzo di acquisto dell'azienda o del bene. Il valore intrinseco esprime un valore 'as is'. Il valore intrinseco è funzione della capacità di reddito corrente dell'azienda o del bene e delle opportunità di crescita concretamente realizzabili sulla base di azioni o progetti in cui l'impresa si è già impegnata.»

La stima, retrospettiva, assume quale data di riferimento in considerazione della base informativa disponibile il 31/12/2022 e pertanto il presente parere valutativo esprime il valore dell'azienda, nello

¹ I Principi Italiani di Valutazione 2015, in breve PIV, sono stati emanati in data 20/07/20 dall'Organismo Italiano di Valutazione, fondazione promossa da AIAF, ANDAF, ASSIREVI, Borsa Italiana, CNDCEC, Università L. Bocconi. Ogni successivo riferimento ai PIV che verrà fatto nel prosieguo della relazione, deve intendersi a detto volume, consultabile anche sul sito internet <http://www.fondazioneoiv.it>

stato corrente, a tale data.

La definizione del capitale economico si fonda sui seguenti requisiti:

- a) la generalità della stima;
- b) la razionalità, intesa come metodo valido ai fini concettuali;
- c) obiettività, intesa come certezza e credibilità dei dati;
- d) dimostrabilità, ossia i dati utilizzati nelle formule devono essere veritieri e obiettivi;
- e) stabilità, in quanto la stima non deve essere influenzata da eventi mutevoli e provvisori.

Il valore di stima oggettivo è stato determinato considerando una prospettiva *stand alone*, ossia nell'ipotesi in cui un'azienda sia in grado di operare autonomamente nel futuro; questo al fine di pervenire ad una stima generale, astratta e neutrale.

1.3 SVOLGIMENTO DELL'INCARICO E DOCUMENTAZIONE ACQUISITA

In adempimento al mandato conferito, il sottoscritto perito ha provveduto ad esaminare la documentazione fornita dalla curatela, ed in particolare:

- visura camerale dell'impresa;
- contratto d'affitto d'azienda del 15/06/2023 a mezzo scrittura privata con autentica a mani del Notaio in Venezia Pierpaolo Doria [REDACTED] stipulato con la società [REDACTED] [REDACTED] con sede legale in Venezia, [REDACTED];
- titoli autorizzativi per l'esercizio dell'attività di somministrazione di alimenti e bevande e successive pratiche di sospensione e subingresso
 - ✓ SCIA n. 3862 del 24 gennaio 1991;
 - ✓ SCIA per subingressi codice pratica n. [REDACTED] 1022015-1450, estremi SUAP CCIAA_VE-SUPRO/0011576 del 13 febbraio 2015;
 - ✓ comunicazione sospensione attività, estremi SUAP REP_PROV_VE/VE-SUPRO/0073882 del 14 febbraio 2023 (causa sfratto per morosità dai locali di proprietà di terzi in cui era esercitata l'impresa);
 - ✓ SCIA per subingresso a seguito affitto d'azienda, pratica n. [REDACTED] 20062023-1408 estremi SUAP: REP_PROV_VE/VE-SUPRO/0356216 del 10/07/2023;
- elenco beni mobili oggetto dei pignoramenti R.G.E. nn. [REDACTED]/2023 redatto dall' I.V.G. di Venezia;
- verbale del 20/10/2023 del G.E. dott. Fulvio Tancredi di assegnazione al creditore precedente dei beni mobili pignorati rimasti invenduti;
- registri e dichiarazioni Iva relative agli anni 2021 e 2022;
- dichiarazioni dei redditi relative ai periodi d'imposta 2021 e 2022.

Tutta la documentazione di riferimento del presente elaborato è stata utilizzata così come fornita dalla curatela e, di conseguenza, il lavoro svolto e le conclusioni raggiunte si fondono sul presupposto della veridicità, completezza ed accuratezza dei dati, informazioni o spiegazioni fornite ed utilizzate ai fini della determinazione del valore dell'azienda oggetto di valutazione.

1.4 INFORMAZIONI RELATIVE ALL'AZIENDA – DATI STORICI E GENERALI

1.3.1. Cenni storici

Alla morte della moglie [REDACTED] intervenuta in data 29/09/2014 – la quale gestiva da circa tre decenni l'attività di ristorazione - il sig. [REDACTED] ha costituito l'impresa individuale oggetto di valutazione (data iscrizione Registro Imprese: 02/03/2015) subentrando di fatto nella gestione della trattoria, con sede presso i locali di proprietà dell'I.P.A.V. - Istituzioni Pubbliche di Assistenza Veneziane in Sestiere Castello - S. Elena, [REDACTED]

L'aumento dei costi del personale dipendente in conseguenza dell'assenza della defunta moglie e gli effetti nefasti della pandemia da Covid-19 iniziata nel marzo dell'anno 2020 sono state le principali cause dell'insolvenza dell'imprenditore.

A seguito del mancato pagamento dei canoni di locazione (da novembre 2018) l'ente proprietario dei locali agiva in giudizio ottenendo due decreti ingiuntivi - in forza dei quali venivano pignorati e poi venduti all'asta la quasi totalità dei beni strumentali all'attività - ed il provvedimento di convalida di sfratto, avvenuto poi di fatto nel mese di marzo 2023.

In conseguenza di quanto sopra descritto ed anche a causa di problemi di salute, vista l'età, al fine di poter preservare il valore dell'azienda a favore dei creditori (costituito sostanzialmente dalla licenza di somministrazione di alimenti e bevande, la quale risulta contingentata), il ricorrente ha ritenuto opportuno affittare l'azienda alla società [REDACTED] con sede legale in Venezia, [REDACTED] ad un canone annuo pari ad € 4.000,00 [REDACTED], registrato presso l'ufficio dell'Agenzia delle Entrate di Venezia in data 21/06/2023 al [REDACTED]. Da ultimo, i beni pignorati rimasti invenduti in precedenza sono stati assegnati direttamente al creditore procedente (I.P.A.V.) ad ottobre 2023.

1.3.2. Composizione attuale del compendio aziendale

Come già indicato al paragrafo precedente, al momento dell'apertura della procedura di liquidazione giudiziale l'azienda coincide, di fatto, con il solo titolo autorizzativo all'esercizio dell'attività di ristorazione con somministrazione (codice Ateco 56.10.11), quindi con un bene strumentale di natura immateriale, che attua una sorta di "cartolarizzazione" dell'azienda, diventandone presupposto strutturale ed elemento qualificante.

A seguito di pratica SCIA del 10/07/2023 per subingresso a seguito dell'affitto d'azienda, l'attività (in precedenza oggetto di sospensione) è attualmente condotta dalla società [REDACTED]

SEZIONE II

2.1. DESCRIZIONE DEI CRITERI DI VALUTAZIONE

La determinazione del valore economico del capitale aziendale può avvenire seguendo metodiche tra loro alternative oppure complementari. In particolare esistono tre metodiche (PIV 1.14.1):

- **metodica del costo:** si basa sulla stima dell'onere per sostituire o rimpiazzare l'attività oggetto di valutazione con una di utilità equivalente (PIV 1.17.1), attraverso il calcolo del costo di riproduzione o quello di rimpiazzo (quando non è possibile quello di ricostruzione) (PIV 1.17.2), alla luce dello stato di degrado (fisico, economico, funzionale) del bene alla data di

valutazione (PIV 1.17.3). Tale metodica viene applicata alle valutazioni delle aziende attraverso il criterio patrimoniale;

- **metodica dei flussi di risultato attesi:** valuta la capacità dell'azienda di generare flussi di risultato nel futuro (PIV 1.16.1). Il valore è funzionale ai flussi finanziari o reddituali generabili nell'arco della vita utile residua, tenendo conto della loro distribuzione nel tempo e del grado di incertezza sulla loro manifestazione futura (PIV 1.16.1). Aggiungono al valore di natura patrimoniale, una componente immateriale cioè il valore attuale degli extraredditi in eccesso rispetto alla normale remunerazione del patrimonio netto tangibile (PIV III.1.11). Tale metodica viene applicata alle valutazioni delle aziende attraverso il criterio reddituale e quello finanziario;
- **metodica di mercato:** si fonda sulla comparazione con attività simili per le quali esistono indicazioni significative di prezzi recenti (PIV 1.15.1) formati in condizioni normali di mercato e che non includano valori o sinergie speciali (anche PIV III.1.11). Tale metodica viene applicata alle valutazioni delle aziende attraverso il criterio comparativo;

e cinque criteri di valutazione (PIV III.1.11):

- ✓ **patrimoniale:** si riferisce alla metodica del costo. Con il criterio patrimoniale il valore dell'azienda viene determinato in funzione del suo patrimonio; in particolare viene individuato il valore del patrimonio netto aziendale risultante dalla distinta stima a valori correnti delle singole attività e passività alla data di riferimento (PIV III.1.28). Con il “metodo patrimoniale complesso” vengono valorizzate anche le immobilizzazioni immateriali, orientando a valutazione alle correnti di reddito atteso che si reputa siano in grado di produrre l'azienda;
- ✓ **reddituale:** le valutazioni reddituali sono basate sulla capitalizzazione di flussi di reddito distribuibile di lungo periodo ad un opportuno tasso di valutazione (PIV III.3.31). Le valutazioni reddituali sono in assoluto preferibili nelle situazioni aziendali stabilizzate (PIV III.3.32);
- ✓ **creazione del valore:** si tratta di metodiche miste tra quella del “costo” e quella dei “risultati attesi”, quindi una sintesi tra criterio patrimoniale e quello reddituale. Sono riconducibili a valutazioni reddituali, e mettono in risalto l'entità del valore creato rispetto ai mezzi propri investiti nell'azienda (PIV III.1.35). Includono il metodo misto patrimoniale reddituale (UEC) e l'E.V.A. Si applica un metodo misto quando si desidera temperare la prospettiva redditualistica con quella patrimonialistica, cioè la razionalità ipotetica derivante dalla prima impostazione concettuale con la maggior concretezza e verificabilità delle determinazioni risultanti dalla seconda. Il metodo ‘Uec’ mira ad attribuire all'avviamento un valore autonomo che riflette la definizione stessa di avviamento quale sistema di condizioni produttive immateriali – possedute in maggiori o in migliori qualità – che generano un soprareddito rispetto a quello prodotto dalle altre imprese del settore;
- ✓ **finanziari:** sono valutazioni che si basano sull'attualizzazione dei flussi monetari e quindi richiedono la disponibilità di un business plan (PIV III.1.35). Le valutazioni di tipo finanziario

(D.C.F.) sono le più adatte nelle situazioni aziendali caratterizzate da fattori evolutivi che generano risultati variabili nel tempo, o per mettere in risalto variazioni consistenti nel capitale circolante;

- ✓ **comparativi:** si riferisce alla metodica di mercato. In genere si basa sull'applicazione di multipli di indicatori economici o patrimoniali. Attraverso premi e sconti si può ricondurre alla unità di valutazione oggetto di stima, un prezzo osservato sul mercato relativo ad una diversa unità di valutazione (PIV 1.15.3). Criticità di tale criterio sono, ad esempio la confrontabilità del campione di aziende di riferimento e la regressione statistica con cui si collega il moltiplicatore con i driver sottostanti (PIV III.1.38). Inoltre, hanno diversa valenza i multipli desunti da società quotate confrontabili o quelli derivanti da transazioni comparabili (PIV III.1.40). Nel primo caso si deve tenere conto dell'influenza della liquidità del titolo, e nel secondo caso dei premi per il controllo o degli sconti per scarsa liquidità: in generale una transazione di una società quotata è poco adatta per società non quotate senza adeguati correttivi (PIV III.1.40).

La scelta dei metodi di valutazione da adottare dipende dalle finalità della stima, dalle caratteristiche dell'azienda, dalle proprietà dei diversi metodi, dalla qualità della base informativa, dall'estensione dell'analisi fondamentale che è stato possibile esperire (PIV III.1), dalla configurazione di valore ricercata (PIV III.1.16).

E' molto diffusa la prassi di associare ad un metodo principale di valutazione, un secondo metodo che assume la valenza di metodo di confronto e controllo (PIV 1.14.1) o anche più metodi di controllo (PIV III.1.16). Tuttavia quando la base informativa è limitata - come nel caso che ricorre - è possibile scegliere un solo metodo (PIV III.1.16).

Le valutazioni aziendali possono essere di tipo *equity side* (determinano direttamente il Capitale netto), o *asset side* (determinano il Capitale operativo investito, senza quindi considerare l'indebitamento finanziario) (PIV III.1.15).

In particolare:

- le valutazioni *equity side* considerano flussi di reddito, o flussi finanziari, disponibili per i soci, ed adottano il tasso equivalente al "costo opportunità del capitale di rischio" il quale rappresenta il tasso di remunerazione che si attenderebbe un potenziale investitore nel capitale di rischio dell'azienda. Per la determinazione del costo del capitale proprio è utilizzato il modello teorico C.A.P.M. (*Capital Asset Pricing Model*)²; in alternativa considerano multipli del patrimonio netto o di flussi di risultato per gli azionisti (*unlevered*);

- le valutazioni *asset side* considerano flussi di reddito, o flussi finanziari, disponibili per l'impresa come se non fosse indebitata, ed adottano come tasso il "costo medio ponderato del capitale" (w.a.c.c.); oppure considerano multipli del capitale operativo oppure di flussi di risultato per il complesso aziendale *unlevered* (PIV III.1.15). Al valore del "Capitale operativo investito" determinato con i metodi *Asset Side* va sottratto il valore di mercato delle passività di natura

² Il C.A.P.M. è un modello di equilibrio dei mercati finanziari che stabilisce una relazione tra il rendimento di un titolo e la sua rischiosità, misurata tramite un unico fattore di rischio, detto *beta*. Esso è il modello teorico più utilizzato nella stima del costo opportunità del capitale.

finanziaria (PIV III.1.49), in modo da ottenere il valore del “Capitale proprio”. Nella prassi si è soliti sottrarre il valore della “posizione finanziaria netta” alla data di riferimento della valutazione.

2.2 LA BASE INFORMATIVA E LA SCELTA DEL METODO DI VALUTAZIONE

In relazione ai documenti considerati dallo scrivente fini dell’elaborazione del presente parere valutativo - già elencati al par. 1.3 - si evidenzia quanto segue in relazione ad ampiezza ed affidabilità della base informativa, alla luce del contesto in cui si opera, del tutto peculiare per un duplice ordine di motivi:

- ✓ per il ‘mercato’ di riferimento dell’attività in esame, in quanto nel Comune di Venezia esiste una particolare disciplina che regola le attività di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande, da ultimo modificata con deliberazione del Consiglio comunale n. 11 del 21.03.2024, in forza della quale 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 dal regolamento stesso. L’attività in esame è ubicata nella microzona ‘S.Elena’ del Comune di Venezia.
- ✓ per l’oggetto di valutazione, cioè, di fatto, un titolo autorizzatorio - ossia la licenza commerciale rappresentativa del valore dell’azienda - del quale va considerata la potenzialità, al di là delle condizioni contingenti passate relative all’impresa individuale, ora assoggettata alla procedura di liquidazione giudiziale.

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

- il ricorso a criteri finanziari 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, data l’assenza di piani previsionali;
- il ricorso al criterio reddituale, oltre ad essere difficilmente applicabili a situazioni di disequilibrio economico come nel caso in esame (perdita pari a 19.089,00 Euro per il periodo d’imposta 2021 e conseguimento reddito d’impresa pari ad Euro 25.482 nel 2022) presuppone una stima ragionevole di un flusso reddituale ‘normalizzato’ in grado di ripetersi entro un lasso di tempo ragionevole, stima che non è possibile effettuare alla luce della documentazione a disposizione;
- il ricorso al criterio patrimoniale è da escludere nel caso di specie, in quanto non vi sono immobilizzazioni materiali ricadenti nel perimetro aziendale, quindi tale metodo imporrebbe la stima del solo ‘*intangible asset*’ licenza, il che presupporrebbe l’utilizzo di metodi comunque basati sulla redditività, in assenza però delle informazioni necessarie per misurarla in modo ragionevole.

Alla luce di quanto esposto, data l’assenza di dati contabili e reddituali rilevanti ai fini della corrente valutazione, lo scrivente ha ritenuto ragionevole e coerente optare per l’applicazione di una metodologia estimativa semplificata, rientrante nella categoria della metodica di mercato, mediante il ricorso ai c.d.

“multipli di mercato”, ossia moltiplicatori che 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. Tali metodi che si basano sulle c.d. ‘rules of thumb’ stimano il valore dell’azienda con l’ausilio di coefficienti considerati adeguati al settore esaminato: nel caso di specie, generalmente, sul fatturato.

La scelta è motivata anche dalla possibilità di valorizzare commercialmente l’elemento immateriale centrale che ‘incarna’ l’azienda, ossia il titolo autorizzativo all’esercizio dell’attività di somministrazione di alimenti e bevande.

2.3 IL VALORE OGGETTO DI STIMA

Come si ha già avuto modo di affermare, 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 a 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 data la vocazione turistica della città storica di Venezia.

Il titolo è rilasciato per l’esercizio dell’attività nella microzona ‘S.Elena’ [REDACTED] – quartiere del centro storico di Venezia, collocato alla sua estremità orientale, e facente parte del Sestiere di Castello - e non gode pertanto di una posizione strategica (a differenza, ad esempio, di quella a ridosso della zona del Ponte di Rialto, c.d. ‘Area Marciana’), in quanto al di fuori dei principali percorsi turistici.

SEZIONE III

3.1 DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL’AZIENDA

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 al F.I.M.A.A. (Federazione Italiana Mediatori Agenti d’Affari) relativo all’anno 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 considerati gli elementi disponibili, ovvero:

1. i fatturati realizzati negli anni 2021 e 2022, per i quali esistono dati desumibili dalle dichiarazioni dei redditi ed iva presentate, riportati nella tabella sottostante;

	2021	2022
Fatturato (€)	136.766	195.996

2. la microzona di riferimento per l'autorizzazione amministrativa alla somministrazione di alimenti e bevande nel centro storico di Venezia.

Si evidenzia in proposito che:

- il dato del fatturato relativo all'anno 2020 (Euro 88.058,00) è stato espunto a causa del *lock-down* generale conseguente alla pandemia da Covid-19, in quanto fortemente inficiato dalla situazione di paralisi generalizzata;
- il fatturato del 2021 risente senz'altro delle limitazioni poste alla circolazione delle persone nel tentativo di contenere la diffusione della pandemia da Covid-19, tuttavia lo scrivente ritiene preferibile considerare tale dato rispetto a quello ricavabile affidandosi ai dati di bilancio (consultabili tramite Registro delle Imprese) di altre realtà operanti nel medesimo settore, in un ambito territoriale prossimo a quello preso in considerazione, in quanto dovrebbero comunque essere applicati dei correttivi (discrezionali) ai risultati per tener conto delle differenze in termini dimensionali e di posizionamento;
- non è possibile considerare il fatturato del 2023 a causa dell'intervenuta sospensione dell'attività di cui si è già dato conto.

Si è pertanto assunto come valore di riferimento il **valore medio del fatturato del biennio 2021-2022**, pari ad Euro 166.381,00.

Per un'attività di ristorazione – con ubicazione non primaria - avente potenzialmente caratteristiche simili a quella oggetto di valutazione, il citato "Listino" indica un prezzo con una percentuale compresa tra il 40% ed il 50% del fatturato.

Considerato che, da un lato, l'oggetto della valutazione non è un'azienda in attività, ma un *asset* di per sé valorizzabile in virtù della specifica disciplina comunale che regola in senso restrittivo le attività di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande, e dall'altro, che la licenza costituisce l'elemento fondante avente di per sé una considerevole valenza economica, si è ritenuto congruo porsi al centro dell'intervallo percentuale sopra indicato: la percentuale applicata è quindi pari al 45%.

Si dispone, a questo punto, di tutte le informazioni per poter ottenere una stima sintetica del valore dell'azienda / *asset* di proprietà della società in liquidazione giudiziale.

La tabella che segue sintetizza il risultato ottenuto:

Fatturato medio assunto	Moltiplicatore	Valutazione
166.381	45%	74.871

SEZIONE IV

CONCLUSIONI

Alla luce delle sopra esposte considerazioni e valutazioni, lo scrivente ritiene che il valore dell'azienda, o più precisamente dell'*asset* costituito dal titolo autorizzativo all'esercizio dell'attività di somministrazione alimenti e bevande nella microzona 'S.Elena' del Comune di Venezia, possa ragionevolmente esprimersi nell'importo arrotondato di **Euro 75.000,00**.

Treviso, 24 settembre 2024

L'esperto stimatore

Dott. Dario Carretta

Allegati:

- 1) Autorizzazione n. 3862 del 24 gennaio 1991;
- 2) SCIA subingresso Brambilla Mario, codice pratica n. [REDACTED]11022015-1450, estremi SUAP CCIAA_VE-SUPRO/0011576 del 13 febbraio 2015;
- 3) SCIA sospensione attività, codice pratica n. [REDACTED]13022023-1452, estremi SUAP REP_PROV_VE/VE-SUPRO/0073882 del 14 febbraio 2023;
- 4) SCIA subingresso [REDACTED] a seguito affitto d'azienda, pratica n. [REDACTED]-20062023-1408, estremi SUAP: REP_PROV_VE/VE-SUPRO/0356216 del 10 luglio 2023.

SUPPLEMENTO ALLA PERIZIA DI STIMA
DEL VALORE DELL'AZIENDA

* * * *

Supplemento al parere di stima del valore dell'azienda avente ad oggetto l'esercizio dell'attività di somministrazione di alimenti e bevande di proprietà dell'impresa individuale

[REDACTED] *con sede in Venezia, Sestiere*
Castello - S. Elena, [REDACTED]

* * * *

A cura dell'esperto:

dott. Dario Carretta

con Studio in Treviso (TV), Viale della Repubblica 209, iscritto all'Albo dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili di Treviso al n. A1062 e al Registro dei Revisori Legali n. 136950

Il sottoscritto dott. Dario Carretta, nato a Treviso (TV) il 07/06/1974, con Studio in Treviso (TV) Viale della Repubblica 209/A, c.f. CRRDRA74H07L407D, iscritto all'Ordine dei Dottori Commercialisti ed Esperti contabili di Treviso sezione A, al nr. 1062, ed iscritto al Registro dei Revisori Legali al nr. 136950, a seguito di incarico ricevuto dal dott. Riccardo Carpitella - nella qualità di Curatore della liquidazione giudiziale (R.G. n. 20/2024 Tribunale di Venezia)

premess

- che in data 30/09/2024 è stata depositata nel fascicolo telematico della procedura la perizia di stima dell'azienda di proprietà dell'impresa denominata [REDACTED] con sede in Venezia, Sestiere Castello - S. Elena, [REDACTED] codice fiscale e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Venezia Rovigo [REDACTED] [REDACTED] avente ad oggetto l'attività di somministrazione di alimenti e bevande (nella 'micro-zona' S.Elena, ambito di tutela, ai sensi del Regolamento del Comune di Venezia per le attività di somministrazione di alimenti e bevande approvato con deliberazione del Consiglio comunale n. 34 del 26 luglio 2018 e ss.mm.ii.) concessa in affitto alla società [REDACTED] [REDACTED] con sede legale in Venezia, Sestiere Castello n. 470/A, a mezzo scrittura privata autenticata del 15/06/2023 dinanzi al Notaio in Venezia dott. Pierpaolo Doria;
- che nella relazione di stima si dava atto dell'attuale assenza di beni materiali compresi nel predetto affitto d'azienda, in quanto la totalità degli stessi risultava pignorata nel corso del 2023 dal creditore I.P.A.V. - Istituzioni Pubbliche di Assistenza Veneziane, stando ai documenti reperiti ed alle informazioni raccolte;
- che a seguito della ricognizione da parte del Curatore di alcuni beni (stoviglie) strumentali all'attività aziendale di seguito elencati - non oggetto di pregressi pignoramenti - presso locali nella disponibilità dell'affittuaria, effettuata in data 30 ottobre u.s., è stato depositato in data 4 novembre 2024 verbale di inventario con allegata documentazione fotografica (allegata sub.1 alla presente):
 - ❖ 10 bicchieri d'acqua;
 - ❖ 2 caraffe da un quarto di litro;
 - ❖ 3 caraffe da mezzo litro;
 - ❖ 16 piatti da dessert,si rende necessario il presente supplemento al fine di aggiornare e definire le attività ricomprese nel compendio aziendale e confermarne il valore corrente di mercato.

COMPOSIZIONE DEL COMPENDIO AZIENDALE

Gli elementi che compongono l'azienda sono pertanto:

- 1) i beni materiali strumentali (stoviglie) elencati in premessa, costituenti un unico lotto, di cui all'elenco d'inventario ed alla documentazione fotografica allegata;
- 2) i titoli autorizzativi rilasciati dal Comune di Venezia per la somministrazione di alimenti e bevande nella 'micro-zona' S.Elena, (ambito di tutela ai sensi del Regolamento del Comune di Venezia per le attività di somministrazione di alimenti e bevande approvato con deliberazione del Consiglio comunale n. 34 del 26 luglio 2018 e modificato con deliberazione del Consiglio comunale n. 11 del 21 marzo 2024), e precisamente

- SCIA n. 3862 del 24 gennaio 1991;
- SCIA per subingressi codice pratica n. [REDACTED] 11022015-1450, estremi SUAP: CCIAA_VE-SUPRO/0011576 del 13 febbraio 2015 (in seguito al decesso della titolare dell'impresa [REDACTED] moglie del debitore [REDACTED]),

ai quali hanno fatto seguito le ulteriori di pratiche di sospensione attività (estremi SUAP REP_PROV_VE/VE-SUPRO/0073882 del 14 febbraio 2023) causa sfratto per morosità dai locali di proprietà di terzi in cui era esercitata l'impresa, e subingresso a seguito affitto d'azienda (estremi SUAP: REP_PROV_VE/VE-SUPRO/0356216 del 10/07/2023), come già evidenziato nella perizia di stima.

VALORE DELL'AZIENDA

Considerato l'esiguo valore dei beni materiali di cui al punto 1) del precedente paragrafo, del tutto marginale rispetto a quello attribuibile al titolo autorizzativo che consente l'esercizio dell'attività di somministrazione di alimenti e bevande nel particolare 'mercato' di riferimento del Comune di Venezia – ove, si rammenta, non è consentito l'avvio di nuove attività né il trasferimento di sede di attività ubicate in altre 'micro-zone' - si confermano le valutazioni e considerazioni già esposte nell'elaborato di stima principale, così come il valore del compendio aziendale, individuato in Euro 75.000,00.- (settantacinquemila/00).

Treviso, 6 novembre 2024

L'esperto stimatore

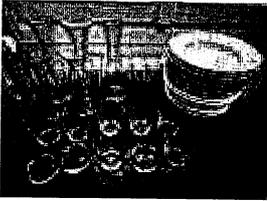
Dott. Dario Carretta

Allegati:

- 1) lotto beni con foto come da inventario del 30/10/2024

Elenco beni inventariati - 00 BRAMBILLA MARIO EREDE MINELLO SILVANA

Tribunale ordinario di Venezia - G.D. : Dott.ssa Ivana Morandin - Curatore: Dott. Riccardo Carpitella - Liquidazione Giudiziale: BRAMBILLA MARIO EREDE MINELLO SILVANA (30/2024)

	Codice	Descrizione Bene	Quantità	Unità di misura	Stima unitaria	Valore totale
	0002	Beni materiali compresi nell'azienda concessa in affitto (per l'esercizio dell'attività di somministrazione di alimenti e bevande) - 10 bicchieri; - 2 caraffe da un quarto di litro; - 3 caraffe da mezzo litro; - 16 piatti da dessert.	1	Unità		

