

---

**RELAZIONE DI STIMA DELL'AZIENDA**  
**“IL DESIDERIO S.R.L.” (in fallimento)**

**CON SEDE IN PONTE BUGGIANESE (PT) - VIA XXIV MAGGIO N. 1**

**Sentenza di Fallimento n. 77/2019 del 04.12.2019**

**R.F. 74/2019 – TRIBUNALE DI PISTOIA**

A seguito di istanza del Curatore del Fallimento “IL DESIDERIO S.R.L.”, Dott. Francesco De Luca, rivolta all'Ill.mo Sig. Giudice Delegato alla Procedura, Dott. Sergio Garofalo, il sottoscritto **Rag. Michele Mannino**, con Studio Professionale sito Cerreto Guidi (FI), Frazione di Stabbia, C.a.p. 50050, Via Provinciale Francesca n. 99, è stato nominato perito per determinare il valore dell'azienda in epigrafe.

**1. Premessa**

La Curatela del Fallimento “Il Desiderio S.r.l.” ha in programma l'imminente avvio di un bando relativo alla procedura competitiva per la cessione dell'azienda di ristorazione sita in Ponte Buggianese (PT), con insegna “Il Desiderio Ristorante Pizzeria”.

Pertanto, con lettera di incarico trasmessa a mezzo P.E.C. in data 9 Gennaio 2020 il Dott. Francesco De Luca, Curatore del Fallimento della predetta società, ha conferito al sottoscritto l'incarico per la valutazione dell'azienda suddetta.

La presente relazione rappresenta il risultato dell'assolvimento di detto incarico da parte del sottoscritto stimatore, in piena ed assoluta indipendenza rispetto a qualsivoglia soggetto direttamente o indirettamente interessato (o coinvolto) nella valutazione della suddetta azienda.

---

Il sottoscritto Rag. Michele Mannino, inoltre, dichiara di non avere interesse nella stima che è stato chiamato ad eseguire, né di occupare posizioni di conflitto che possano mettere in dubbio il suo grado di indipendenza e di obiettività in relazione alla stima stessa.

## **2 Brevi cenni storici sull'azienda**

---

La società fallita, proprietaria dell'azienda, è denominata "IL DESIDERIO S.R.L.", con sede legale in Ponte Buggianese (PT), C.a.p. 51019 - Via XXIV Maggio n. 1, Codice Fiscale, Partita I.V.A. e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Pistoia: **01413460476**, avente Capitale Sociale di Euro 10.200,00, costituita in data 29 gennaio 2001.

La società ha svolto attività nel settore della ristorazione come ristorante e pizzeria a far data dal 04 aprile 2001.

Il Capitale Sociale è così ripartito:

- 1) - ██████████ quota pari al 50% ;
- 2) - ██████████ quota pari al 25% ;
- 3) - ██████████ quota pari al 25%.

Organo amministrativo: ██████████ Presidente del C.d.A., ██████████

Consigliere delegato, ██████████ Consigliere delegato.

Si fa rilevare che in data 23 marzo 2001 era stato stipulato un Contratto di affitto di azienda tra il Sig. ██████████, titolare della Ditta individuale "Ristorante Pizzeria Il Desiderio di ██████████", in qualità di Concedente e la società "Il Desiderio Srl" in qualità di Affittuaria, avente ad oggetto l'azienda commerciale posta in Ponte Buggianese, Via Roma n. 12, concernente l'attività di ristorante e pizzeria per una durata di cinque anni, rinnovabile di tre anni in tre anni, verso la corresponsione di un canone di affitto mensile ammontante a complessive 500.000 delle vecchie lire.

Si fa inoltre rilevare che in data 07/06/2012 tale contratto di affitto di azienda è stato oggetto di risoluzione da parte della società "Il Desiderio Srl", previa apposita

---

disdetta, comunicata a mezzo raccomandata in data 30 novembre 2011, a seguito del trasferimento dell'attività sociale presso una nuova sede.

Al riguardo si comunica che in data 21/06/2010, la società "Il Desiderio Srl", in qualità di locatario, aveva stipulato con la "

C. Snc", quale locatore, un contratto di locazione avente ad oggetto un immobile ad uso commerciale, sito in Ponte Buggianese (PT), Via XXIV Maggio n. 1, con durata dal 01 novembre 2010 e sino al 31 ottobre 2016, a fronte del pagamento di un canone di locazione annuo ammontante ad Euro 27.000,00, oltre IVA, da versarsi in rate mensili anticipate di Euro 2.250,00, per una durata di anni sei, rinnovabile tacitamente.

Tale immobile risulta strutturato su due piani:

- piano terra, composto da magazzino con WC;
- primo piano, composto da tre ampi vani oltre a servizi.

Lo stesso risulta censito al Catasto dei Fabbricati del Comune di Ponte Buggianese nel Foglio di Mappa 7, particella 263, sub 24, categoria C1, Classe 5, consistenza 117 mq.

Così come ricavato dalla Pratica di Notifica dell'Attività Alimentare in esito alla Variazione del Ciclo Produttivo, trasmessa a mezzo P.E.C. da parte della società fallita allo Sportello Unico delle Attività Produttive del Comune di Ponte Buggianese in data 18/10/2013 e fornita al sottoscritto da parte della Curatela, per quanto dichiarato dal legale rappresentante "pro-tempore", l'unità immobiliare sopra descritta risulta in regola con le norme in materia igienico sanitarie, edilizie, urbanistiche, sicurezza, agibilità, destinazione d'uso dei locali, prevenzioni incendi e conforme alle normative di riferimento inerenti lo svolgimento dell'attività e che la società risultava essere in possesso dell'Autorizzazione alla Somministrazione di Alimenti e Bevande n. 15184 e della Notifica Alimenti e Bevande alla A.S.L. n. 15184, a decorrere dalla data del 6/07/2012.

Inoltre, si precisa che in data 07/06/2012, è stato ceduto, da parte del Signor ██████████, alla società "Il Desiderio Srl", il complesso dei beni mobili necessario alla società per l'esercizio dell'attività di ristorazione.

---

Si dà atto, infine, che la società è stata dichiarata fallita dal Tribunale di Pistoia, con Sentenza depositata il 04 dicembre 2019.



### **3. Dichiarazione dei requisiti legali e professionali**

---

Per lo svolgimento dell'incarico il sottoscritto stimatore, Rag. Mannino Michele, dichiara:

- di essere iscritto all'Ordine dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili di Pistoia, al n. 299/A;
- di essere iscritto nel Registro dei Revisori Legali al n. 86717;
- di non avere procedimenti disciplinari in corso nonché di non esservi mai stato assoggettato;
- di possedere le competenze ed esperienze professionali necessarie per l'espletamento dell'attività richiesta;
- di non essere legato all'impresa e a coloro che hanno interesse all'operazione di risanamento da rapporti di natura personale o professionale tali da compromettere l'indipendenza di giudizio;
- di essere in possesso dei requisiti di cui all'art. 2399 del codice civile;
- di non aver prestato negli ultimi cinque anni attività di lavoro autonomo in favore del debitore ovvero partecipato agli organi di amministrazione o di controllo.

### **4. Descrizione dell'incarico**

---

L'incarico ha per oggetto la valutazione dell'azienda nel suo complesso.

La stima da compiere ha natura di valutazione, sul presupposto della liquidazione e nella prospettiva dei partecipanti allo specifico mercato di riferimento<sup>1</sup>.

La configurazione di valore adottata è il valore di liquidazione forzata<sup>2</sup>.



---

<sup>1</sup> I partecipanti al mercato sono i potenziali acquirenti/venditori di un'attività in grado di garantirne il massimo e miglior uso possibile. Quando si adotta questa prospettiva occorre escludere dalla stima quell'insieme di elementi che sono specifici del soggetto che detiene o usa o controlla l'attività da valutare – Principi Italiani di Valutazione (P.I.V.) 2015.



---

L'unità di valutazione è costituita dall'azienda intesa come organizzazione di beni materiali e immateriali destinata ad attività produttiva, riconducibili all'esercizio dell'attività di ristorante/pizzeria, comprese tutte le autorizzazioni e licenze, la ditta, l'insegna, l'avviamento, le attrezzature, i mobili, gli arredi, le macchine elettroniche, i software ed ogni altro corredo integrante l'azienda oggetto di valutazione.

Si rappresenta che la presente valutazione è subordinata alla prosecuzione dell'attività oggetto di stima in quanto dalla sua interruzione potrebbe derivare la dispersione del valore di avviamento.

La presente relazione è valida solo in supporto alle finalità premesse e non potrà essere decontestualizzata ed utilizzata per intenti ed in ambiti diversi da quelli indicati, se non dopo aver acquisito il consenso scritto del professionista redattore.

## **5. Base informativa e documentazione esaminata**

---

La base informativa utilizzata per la valutazione è costituita dai seguenti documenti:

- Contratto di Affitto di Azienda del 23/03/2001 autenticato nelle sottoscrizioni dal Notaio Dott. Donato Grazioso;
- Contratto di locazione commerciale del 21/06/2010 registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Lucca;
- Verbale di Inventario Fallimentare del 18/02/2020;
- Stima dei beni mobili effettuata dal Responsabile della Sede di Pistoia dell'Istituto Vendite Giudiziarie, Signor Alessandro Gori;
- Bilanci della società fallita per gli anni dal 2016 al 2018;
- Bilancio di verifica della società fallita alla data del 30/11/2019;
- Prospetto dati dichiarati "I.S.A.";
- Visura della società fallita estratta il 2/12/2019 e comunicata al sottoscritto Perito da parte della Curatela.

---

<sup>2</sup> Il valore di liquidazione forzata implica che i tempi di cessione non sono sufficientemente ampi per consentire una adeguata commercializzazione dell'attività. Normalmente le liquidazioni forzate evidenziano significative riduzioni rispetto alle vendite realizzate sul libero mercato – P.I.V. 2015.

---

Il sottoscritto ha condotto inoltre vari colloqui informativi con il Curatore del Fallimento Dott. Francesco De Luca.



## **6. Metodo di valutazione**

---

L'art. 2555 del codice civile definisce l'azienda come "il complesso dei beni organizzati dall'imprenditore per l'esercizio dell'impresa".

Tale insieme di beni come sopra definito è composto da tutti gli elementi costituenti l'entità patrimoniale aziendale, ivi compreso l'avviamento, che di per se stesso non è un elemento costitutivo ma certamente ne è una qualità.

L'azienda che costituisce oggetto della presente valutazione è identificata negli impianti, attrezzature, mobili, segnatamente elencati nella citata perizia di stima redatta dal Responsabile dell'Is.Ve.G., Signor Alessandro Gori, nonché nell'avviamento, derivante dalla stima delle capacità reddituali proprie della gestione dell'attività caratteristica.

La scelta dei metodi di valutazione dipende dal fine per cui la stima è formulata: nel caso di specie si farà riferimento ai metodi e criteri utilizzati per la cessione d'azienda.

La stima, di conseguenza, non dovrà assumere come fine la determinazione del valore (ossia il prezzo) prudenzialmente attribuibile al complesso aziendale, come avviene nel caso delle perizie previste dagli artt. 2343, 2343-bis e 2498 del c.c., ma riflettere il presumibile valore che il mercato è disposto a riconoscere (ed anche a pagare) per acquisire l'azienda oppure, del costo che anche altri soggetti, nelle stesse condizioni sarebbero disposti a sostenere per procurarsela.

Diversi ed eterogenei sono i metodi operativi di stima codificati dalla dottrina e dalla prassi valutativa.

Tra i metodi principalmente utilizzati vi sono:

- 1) il metodo patrimoniale che determina il valore dell'azienda come somma algebrica della valutazione a prezzi correnti dei singoli elementi dell'attivo e del passivo, trascurando la valutazione delle dinamiche reddituali in essere e attese per gli anni futuri;

- 
- 2) il metodo reddituale che determina il valore dell'azienda esclusivamente in funzione del reddito che la stessa è in grado di generare in un arco temporale limitato e/o illimitato;
- 3) il metodo misto patrimoniale-reddituale, che determina il valore dell'azienda come somma algebrica della valutazione a prezzi correnti dei singoli elementi dell'attivo e del passivo, escluso l'avviamento, per il quale si ricorre al metodo reddituale.

Esistono poi metodi empirici, di notevole applicazione nella prassi commerciale, che si fondano su diffuse opinioni presenti tra i mediatori professionali e che si traducono in semplici moltiplicatori matematici che tengono conto essenzialmente del volume d'affari e della localizzazione dell'attività.

Seppur privi di valenza scientifica, tali metodi sono talvolta riconosciuti anche dalla giurisprudenza, seppur come criterio aggiuntivo e di conferma di altri metodi.

Un altro utile indicatore del valore di un'azienda può venire dall'esame di possibili comparabili, ovvero aziende che, per localizzazione e caratteristiche, possono essere assimilate a quella oggetto di stima<sup>3</sup>.

### **6.1 Considerazioni preliminari**

Prima di procedere ad illustrare la metodologia valutativa adottata occorre formulare alcune considerazioni:

- il valore dell'attività è fondamentalmente connesso alla disponibilità dei locali dove si svolge la suddetta attività per una durata sufficientemente prolungata;
- l'ubicazione del locale, situato vicino al centro del comune di Ponte Buggianese, (che conta circa novemila residenti), favorisce un notevole afflusso di persone, sia per pranzo che per cena; la posizione risulta strategica anche per la clientela dei comuni limitrofi e non solo, in quanto facilmente accessibile anche dalle uscite autostradali di Montecatini Terme e di Chiesina Uzzanese;

---

<sup>3</sup> Si veda Corte di Cassazione Tributaria 7324 del 28/03/2014 sulla possibile rilevanza del listino CAAM/FIMAA.

- 
- il locale, composto da due sale, che riescono ad ospitare fino ad un massimo di 120 persone, si presenta con uno stile semplice ma curato, con elementi di arredo e decoro moderni e di effetto molto gradevole;
  - si tratta di un locale storico di Ponte Buggianese, aperto nel 1996, ben rappresentato sul web (<https://www.ristorantedesiderio.it/>) e che gode di buona reputazione. Al riguardo si fa rilevare che al 10 gennaio 2020 lo stesso veniva recensito attraverso 277 valutazioni sulla piattaforma Tripadvisor con un punteggio di 4,0 su 5,0 ed un “certificato di eccellenza vincitore 2016-2017” posizionandosi al secondo posto su n. 13 ristoranti a Ponte Buggianese.

Tenuto conto della natura dell’attività oggetto di valutazione si ritiene appropriato l’utilizzo del **metodo misto Patrimoniale-Reddittuale** con il quale il valore dell’azienda si determina sommando al valore dei beni materiali il valore dell’avviamento, inteso come capacità dell’azienda in esercizio di generare flussi reddituali futuri positivi in virtù delle utilità che l’organizzazione dei fattori produttivi apporta in termini di relazioni commerciali con clienti e fornitori, saper fare (*know-how*) e capacità (*skills*) delle persone, autorizzazioni amministrative e beni immateriali (*intangibles*) consolidati.

### **6.2 Beni materiali di proprietà inventariati**

I beni strumentali aziendali sono costituiti da beni strumentali, arredi, impianti e merci.

Il valore degli stessi viene assunto sulla base della valutazione compiuta in sede di Inventario Fallimentare dallo stimatore Signor Alessandro Gori dell’Istituto Vendite Giudiziarie di Pistoia.

L’Inventario Fallimentare redatto in data 18/02/2020 censisce beni di varia natura, suddivisi in n. 97 Lotti, attribuendo agli stessi un valore complessivo di Euro 43.555,00 con posa in opera e di Euro 36.055,00 tolto d’opera.

Al riguardo si fa rilevare che, per quanto riguarda il Lotto n. 6 della perizia, rappresentato da beni caratterizzanti l’entrata del locale, il bancone, la pizzeria e la



---

zona antistante la cucina, lo stesso assume una valutazione distinta fra in opera (Euro 9.500,00) e tolto d' opera (Euro 2.000,00) dal momento che lo stesso è stato progettato e montato appositamente con adattamento per i locali in cui si trova.

### **6.3 Beni immateriali**

Un'azienda in funzionamento ha un valore intrinseco superiore alla somma aritmetica delle singole componenti. È un principio fisiologico insito in ogni organizzazione per il quale l'intero include e trascende la somma delle parti.

Nel caso specifico i beni immateriali si intendono rappresentati da tutte quelle utilità, diritti, conoscenze, capacità acquisite che derivano dai contratti in essere e i cui effetti, complessivamente considerati, trovano la loro sintesi nella capacità dell'azienda di generare risultati reddituali positivi dando contenuto al concetto di avviamento.

Per stimare i flussi di risultati futuri è necessario utilizzare i dati storici relativi ad un intervallo di esercizi precedenti, sul presupposto che quanto verificatosi nel passato possa ragionevolmente ripetersi in un intervallo di tempo futuro.

Nella fattispecie occorre considerare che, nell'anno 2018, si è registrato un calo nel fatturato, del 10% rispetto all'anno precedente e che la società ha continuato ad operare, fino all'agosto 2019, quando il locale è stato definitivamente chiuso.

Al riguardo si ritiene che gli esercizi più aderenti al normale andamento gestionale siano quelli relativi al triennio 2016-2018 i cui dati pertanto si assumono come riferimento per la stima dei flussi futuri. I dati delle situazioni economiche sono rielaborati ed esposti per macro-classi significative nella Tabella n. 1, che si unisce alla presente perizia come **Allegato 1**).

Individuato un risultato medio storico questo viene assunto quale risultato medio prospettico atteso per gli esercizi futuri.

La grandezza economica di riferimento si identifica nel reddito operativo da intendere come differenza tra ricavi e costi operativi<sup>4</sup>.

---

<sup>4</sup> Con esclusione delle aree straordinaria e finanziaria della gestione in quanto non afferente la gestione caratteristica la prima e non conforme alle normali condizioni di mercato la seconda.

---

I flussi di redditi contabili devono essere normalizzati per depurarli di componenti economiche di gestione atipiche, sovradimensionate o non ricorrenti in condizioni di massimo e miglior uso dell'attività<sup>5</sup>.

Il valore dell'avviamento è stato quindi determinato come maggior valore attribuibile all'azienda per effetto dell'incremento di reddito che, per un periodo futuro predeterminato, la stessa potrebbe conseguire rispetto ad investimenti alternativi.

Per calcolare il valore dell'avviamento si è provveduto innanzitutto a determinare i ricavi medi degli ultimi tre anni, durante i quali si sono riscontrati risultati in forte calo, soprattutto, come già riferito, nell'anno 2018.

Si è poi deciso di desumere i costi della produzione, in parte dall'andamento storico riscontrabile dal conto economico ed in parte da quanto usualmente riscontrabile nelle aziende di ristorazione tipologicamente simili a quella oggetto di perizia, dove il costo delle materie prime ed accessorie incide mediamente per il 25-30% del fatturato ed il costo del personale incide mediamente per il 35-40% del fatturato.

In particolare, in questa sede si è optato, prudenzialmente:

- per l'adozione di una percentuale del 30% sui ricavi, per il costo delle materie prime, considerato che l'incidenza dello stesso sul fatturato, nel conto economico della società, ammontava ad una percentuale di circa il 50%;
- per l'adozione di una percentuale del 40% sui ricavi, per il costo del personale, considerato che l'incidenza dello stesso sul fatturato, nel conto economico della società, ammontava ad una percentuale di circa il 20%.

Inoltre, ai fini della normalizzazione del reddito sono state apportate le seguenti rettifiche che vengono ritenute non ripetibili in normali condizioni di gestione.

**In diminuzione dei Costi:**

- Ammende, multe ed erogazioni liberali indeducibili in quanto trattasi di costi non connessi a condizioni di normale operatività;

---

<sup>5</sup> Per il principio del *Highest and Best Use* (HBU) è l'utilizzo che ne massimizza le potenzialità nella prospettiva di valutazione dei partecipanti al mercato.

- 
- Costi classificati nella contabilità della società fallita come costi esercizio precedenti indeducibili tra i quali emergono in particolare, nell'esercizio 2018, costi pari ad Euro 5.000,00 sostenuti per una vertenza e che risultano componenti straordinarie di gestione;
  - Ammortamento di costi di Ricerca e Sviluppo. Al riguardo si fa rilevare che, nel corso degli anni 2017 e 2018 sono stati sostenuti costi per Ricerca e Sviluppo capitalizzati, pari ad Euro 45.291,91, ammortizzati in 5 anni, i quali vengono considerati costi non ripetibili nel caso di una ordinaria gestione dell'attività.

**In aumento dei Costi ed in diminuzione dei Ricavi:**

- Omaggi dai fornitori (componenti positivi di reddito); si presume che gli stessi siano stati conseguiti in virtù di rapporti di fidelizzazione con i maggiori fornitori, concessi da quest'ultimi allo scopo di incoraggiare l'azienda che stava attraversando una situazione di crisi;
- Oneri finanziari si considera un carico medio normalizzato del 8,72%<sup>6</sup> sullo *stock* di banche mutui e del 8,35%<sup>7</sup> sullo *stock* delle banche c/c.

Le imposte inoltre sono calcolate prudenzialmente nella misura del 50% sul reddito lordo, in quanto nel nostro Paese, come noto, le imposte effettive sono di fatto superiori a quelle nominali espresse in percentuale; ciò dipende da una generale elevata base imponibile dovuta ad oneri fiscalmente non deducibili e ad una ancora più elevata base imponibile per il calcolo dell'I.R.A.P..

Tali flussi futuri devono essere attualizzati utilizzando un tasso di sconto che rappresenta il grado di rischio associato all'investimento e che è costituito da una componente priva di rischio (*risk-free rate o RF*) e da un premio al rischio di mercato (*market risk premium o MRP*)<sup>8</sup>.

---

<sup>6</sup> Corrispondente al tasso effettivo globale medio (TEGM) rilevato ai sensi della legge 108/1996 per la categoria di altri finanziamenti per il 1° trimestre 2020.

<sup>7</sup> Corrispondente al tasso effettivo globale medio (TEGM) rilevato ai sensi della legge 108/1996 per la categoria delle aperture di credito in c/c (oltre euro 5mila) per il 1° trimestre 2020.

<sup>8</sup> Il premio al rischio è destinato a remunerare il rischio insito nell'investimento e composto da una pluralità di componenti di rischio, costituite dal rischio paese, dal rischio associato alla congiuntura

---

I valori si assumono da un'applicazione matematica consultabile online<sup>9</sup> che riporta un valore, per il mese di gennaio 2020, per il tasso privo di rischio del -0,47% e per il premio al rischio del 8,60% per un tasso totale del 8,13%.

L'attualizzazione del reddito medio prospettico si esegue con la formula della rendita limitata per un orizzonte temporale di sette anni.

Si preferisce la stima dell'avviamento a durata definita in quanto è molto raro che le condizioni (immateriali) di durata siano illimitate; condizioni che si protraggono oltre un certo numero di anni sono determinate dall'impegno, dal buon nome, dalla professionalità, dalla clientela ecc... di chi esercita l'attività imprenditoriale, anche in riferimento a variabili esterne (economiche, settoriali, ambientali) che condizionano la misura dei profitti. Quando l'avviamento è "durevole" e "persistente" (marchi, brevetti, know-how, produttività, posizione di mercato) la durata è stimata in cinque-dieci anni. Nel caso in questione si considera congruo e sufficientemente prudentiale assumere una durata non superiore ai 7 anni.

Il **valore dell'avviamento** può pertanto stimarsi in Euro 62.293,46 arrotondato ad **Euro 62.293,00**, come risulta dalla sopra citata Tabella 1 allegata.

## **7. Principali fattori di rischio**

La eventuale retrocessione dell'azienda nella disponibilità della società fallita non garantisce la continuità aziendale necessaria per il mantenimento del valore dell'avviamento. In tale ipotesi il valore dello stesso potrebbe essere soggetto, con notevole probabilità, ad un naturale deprezzamento fino al completo annullamento anche tenendo conto dei tempi tecnici mediamente necessari per ottenere esiti positivi in una vendita coattiva.

Occorre tener presente inoltre che il valore dell'avviamento è fortemente connesso alla stipula di un contratto di locazione dei locali in cui veniva esercitata l'attività da parte della società fallita, censiti al Catasto dei Fabbricati del Comune di Ponte

---

economica generale e dal rischio dello specifico settore di riferimento. Nella prassi delle valutazioni aziendali il modello di matematica finanziaria di riferimento è il *Capital Asset Pricing Model* (CAPM).

<sup>9</sup> Cfr. <http://www.market-risk-premia.com/it.html>

Buggianese, nel Foglio di Mappa 7, particella 263, sub 24, categoria C1, Classe 5, consistenza 117 mq.. Si evidenzia che il contratto di locazione stipulato tra la società fallita e la società locatrice c", prevedeva un canone mensile pari ad **Euro 2.250,00** e di tale importo si è tenuto conto ai fini della presente stima.

### 8. Metodo di controllo

In merito all'avviamento, in dottrina si osserva che un elemento immateriale è suscettibile di autonoma valutazione quando soddisfa le seguenti caratteristiche:

- è stato oggetto di un flusso di investimenti;
- è trasferibile;
- è all'origine di benefici economici.

Mentre nella valutazione in oggetto i primi due requisiti sono sicuramente soddisfatti, in merito al terzo punto, come già emerso, si deve registrare un declino della redditività come sotto illustrato:

Anno	Differenze tra Valore e Costi della produzione	Risultato Netto
2016	8.895,30	2.009,13
2017	4.159,80	263,77
2018	-17.151,01	-20.013,57

Occorre tuttavia rilevare che talvolta si verifica la circostanza che l'avviamento venga ad assumere un valore anche se l'unità operativa che lo detiene ha subito degli squilibri economici e finanziari.

Così anche la giurisprudenza, secondo cui l'avviamento è un valore dell'azienda che *"non necessariamente risente dell'esito (in termini di utili o di perdite) dell'attività d'impresa. Ne consegue che la circostanza che un'impresa abbia prodotto delle*

---

*perdite negli anni precedenti alla cessione dell'azienda, pur potendo esser rilevante e meritevole di attenta considerazione ai fini della determinazione dell'avviamento commerciale, non esaurisce (non può esaurire) l'oggetto dell'indagine perché è ben possibile che l'impresa sia in perdita per ragioni che nulla hanno a che fare con l'avviamento aziendale (l'insufficiente liquidità, il peso degli oneri finanziari, le consistenze di perdite su crediti e così via), sebbene l'azienda - correttamente gestita - persista nel possesso di un considerevole valore di avviamento" (Cass. 22506 del 04/11/2015).*

La valutazione dell'avviamento costituisce il compito più delicato e complesso che il perito deve affrontare perché minori sono gli elementi certi e tangibili su cui effettuare le proprie considerazioni e maggiore l'approssimazione e la discrezionalità della valutazione.

Nella determinazione dell'avviamento si devono considerare fattori soggettivi e fattori oggettivi. I fattori soggettivi sono connessi alla personalità ed alle qualità dell'imprenditore e non possono essere trasferiti con l'azienda, mentre i fattori oggettivi sono riconducibili a vari elementi, quali la storicità e la notorietà dell'attività, la posizione geografica, l'organizzazione dei beni strumentali e l'esistenza di licenze ed autorizzazioni per l'esercizio dell'attività.

**Per la valutazione dell'avviamento si è adottato, come sopra illustrato, il metodo reddituale.**

Il valore dell'avviamento è stato quindi determinato come maggior valore attribuibile all'azienda per effetto dell'incremento di reddito che, per un periodo futuro predeterminato, la stessa potrebbe conseguire rispetto ad investimenti alternativi.

Al fine di individuare con maggior certezza il presumibile valore dell'avviamento si è ritenuto opportuno stimarlo anche con il metodo empirico della percentuale sul fatturato e della comparazione con altre aziende in vendita che, per ubicazione e caratteristiche, possono essere assimilate a quella oggetto di stima.

Con il metodo empirico, il valore dell'avviamento viene calcolato sulla base di una percentuale sul fatturato, la quale può essere ritenuta indice dell'attitudine dell'esercizio commerciale a richiamare clientela e, conseguentemente, a produrre reddito.

Nell'effettuare tale valutazione si è assunto come base il fatturato medio degli ultimi tre anni antecedenti alla Dichiarazione di Fallimento, pari a circa Euro 446.342,74.

Una volta determinato il valore medio di fatturato annuo, si è fatto ricorso al "Listino Prezzi delle Aziende" emanato dalla Federazione Italiana Mediatori Agenti d'Affari (F.I.M.A.A.).

I valori che si ricavano dalla lettura del listino tengono conto dell'avviamento commerciale dell'azienda, dei cespiti e delle dilazioni di pagamento, secondo gli usi della zona e sono rappresentativi della media dei prezzi di mercato riferiti dagli agenti rilevatori.

Il listino è disponibile fino al 2011, anno oltre il quale lo stesso non è stato più aggiornato.

Si riporta di seguito la scheda riferita ai ristoranti relativi alla zona di Firenze, capoluogo di Regione nella quale è ubicata l'azienda oggetto della presente perizia:

**Ristoranti**

Arredamento Attrezzatura	Ubicazione Primaria	Ubicazione secondaria	Altre ubicazioni
Fino a 8 anni	85/110 % I.A.	50/70 % I.A.	40/60 % I.A.
Oltre 8 anni	70/90 % I.A.	40/60 % I.A.	35/50 % I.A.
Domanda	Moderata		
Offerta	Sostenuta		

Nel caso in esame, assumendo prudenzialmente la percentuale del 35% sul fatturato medio, tenuto conto del posizionamento del ristorante, distante rispetto alla Città di Firenze, e dell'arredamento dell'attrezzatura oltre gli 8 anni, il valore dell'attività risulterebbe pari ad *Euro 156.219,96*.

---

Si sono infine ricercati dei possibili “comparabili” (ovvero aziende che per localizzazione e caratteristiche possono essere assimilate a quella oggetto di stima), esaminando vari ristoranti attualmente in vendita nelle province di Pistoia e Lucca. Tra questi non si sono individuati ristoranti che, per ubicazione e caratteristiche, possono essere ritenuti dei comparabili e la società si colloca con un valore leggermente più basso rispetto allo spettro delle imprese in vendita nel gennaio e nel febbraio 2020, come viene meglio rappresentato alla Tabella n. 2, che si unisce alla presente relazione come **Allegato 2**), per quanto riguarda il rapporto tra il valore di perizia, i metri quadri del locale ed il numero dei coperti. Tuttavia, tale dato va letto alla luce del momento di emergenza che sta attraversando il paese Italia, non rappresentato nelle valutazioni del mercato del gennaio - febbraio 2020.

E’ stata effettuata un’ulteriore valutazione con il cosiddetto “*metodo fiscale*” con cui alcune agenzie fiscali hanno calcolato l’avviamento nel caso di aziende cedute.

In base alla disciplina fiscale enunciata dall’art 2 dpr 460/1996, l’avviamento deve essere calcolato in base ai valori derivanti dal calcolo degli studi di settore (oggi Indici Sintetici di Affidabilità fiscale “I.S.A.”) o in difetto sulla base della percentuale di redditività applicata alla media dei ricavi accertati negli ultimi tre periodi di imposta, moltiplicata per tre. Nel nostro caso, applicando il calcolo degli “I.S.A.” per il 2018, si stima un dettaglio ricavi per addetto pari a Euro 474.412,00. Pertanto considerando ulteriori componenti positivi per Euro 66.883 si passerebbe per l’anno 2018 da una perdita di Euro 20.013 a un utile di Euro 46.870. La percentuale di redditività è del 9,87% ( $46.870 \div 474.712$ ). La media dei ricavi effettivi degli ultimi tre anni (2016 – 2017 – 2018) è di Euro 439.773. Applicando a tale importo la percentuale di redditività del 9,87%, si ha il valore di Euro 43.405 che, moltiplicato per tre, dà il valore dell’avviamento pari a Euro 130.215.

## **9. Conclusioni**

Per quanto sopra esposto il sottoscritto ritiene che il valore del complesso aziendale della società “**IL DESIDERIO S.r.l. in fallimento**”, possa essere stimato



# MANNINO MICHELE

Ragioniere Commercialista e Revisore Contabile

in Euro 105.848,00, composto da Euro 43.555,00 per i beni materiali ed Euro 62.293,00 per i beni immateriali. Il sottoscritto stimatore, pertanto, non trattandosi di cessione di azienda *in bonis* e considerato il particolare momento di incertezza connesso all'emergenza sanitaria ed alla crisi economica cui deve far fronte il paese Italia, ha ritenuto ragionevole attribuire al valore dell'avviamento quello più basso, ricavato con il metodo reddituale, senz'altro anche più in linea con gli attuali prezzi di mercato.

In considerazione delle finalità della presente stima, che deve fungere da supporto ad una procedura di assegnazione tramite asta competitiva, si ritiene congruo poter applicare una percentuale di riduzione del 10% sul valore dell'avviamento e dei beni materiali e definire pertanto in **Euro 95.000,00** (*novantacinquemila virgola zero zero*), (ricavato per arrotondamento da Euro 95.263), il **valore da assumere come base di riferimento per il complesso delle attività detenute dalla Società ed indicate nel perimetro di cui al presente incarico.**

Si evidenzia infine che gli elementi di incertezza, dettagliati nel corso della relazione e connaturati ad ogni previsione di eventi futuri, potrebbero comportare divergenze rispetto a quanto oggi ragionevolmente ipotizzabile.

Il sottoscritto ritiene, con la presente Relazione che si compone di numero diciassette pagine, di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione per qualsiasi chiarimento.

*Ringrazia per la fiducia accordata.*

In Cerreto Guidi – Frazione di Stabbia, il **06 Marzo 2020**

Il Perito

**Rag. Michele Mannino**

Documento informatico firmato digitalmente

Via Provinciale Francesca n. 99 – 50050 Frazione di Stabbia – Cerreto Guidi (FI)

Tel. 0571/586287 – Codice Fiscale MNNMHL58L22G843D