

**TRIBUNALE DI RIMINI**  
**SEZIONE FALLIMENTARE**

**FALLIMENTO**

**██████████ SNC**  
**R.FALL. 22/2021**

**GIUDICE DELEGATO – Dott.ssa Francesca Miconi**

**CURATORE - Dott. Michele Pierucci**

**PERIZIA DI STIMA DELL’AZIENDA DI  
PROPRIETA’ DEL FALLIMENTO**

**PERITO INCARICATO – Dott.ssa Claudia Bazzotti**

## Sommario

1.PREMESSA.....	3
1.1. INCARICO RICEVUTO E LE SUE FINALITA' .....	3
1.2. DOCUMENTAZIONE ACQUISITA ED ESAMINATA .....	8
2.AZIENDA: CENNI STORICI E SETTORE DI APPARTENENZA .....	9
2.1 CENNI STORICI – ORGANIZZAZIONE D'IMPRESA – .....	9
2.2. SETTORE DI APPARTENENZA, PROSPETTIVE DI RIPRESA E CONCORRENTI PRINCIPALI .....	10
2.3 STATO ATTUALE DELL'AZIENDA GESTITA DALLA SOCIETA' ██████████ SRL .....	11
3. METODO VALUTATIVO.....	15
3.1. PREMESSA METODOLOGICA ALLA VALUTAZIONE DELL'AZIENDA .....	15
3.1.a.Valore del patrimonio di sostituzione.....	16
3.1.b. Reddito prospettico annuo medio-normale dell'azienda.....	17
3.1.c. Numero di anni di vita residuo dell'azienda.....	18
3.1.d. Tasso di attualizzazione del reddito prospettico annuo medio-normale.....	19
3.1.e. Reddito annuo medio che l'investimento dovrebbe produrre.....	20
3.1.f. Sovrareddito annuo (SR) .....	21
3.1.g Numero di anni di conseguimento sovrareddito.....	21
3.1.h. Tassi di attualizzazione del sovrareddito.....	21
3.2. METODI DI STIMA .....	21
3.2.1 Metodo base (“metodo misto del valore medio”) .....	22
3.2.2. Metodo misto con stima autonoma dell'avviamento.....	22
4. VALORE DEL COMPLESSO AZIENDALE.....	23

## 1.PREMESSA

La sottoscritta Dott.ssa Claudia Bazzotti [REDACTED],  
[REDACTED], esercente l'attività professionale nello Studio  
Dottori Commercialisti [REDACTED], iscritta  
all'Ordine dei Dottori Commercialisti ed Esperti Contabili di [REDACTED] al n.  
[REDACTED] domiciliata presso il proprio studio in [REDACTED]  
[REDACTED], è stata incaricata dal fallimento [REDACTED]  
[REDACTED] snc, giusta comunicazione via mail del  
curatore del 12.10.2021, di effettuare una stima del complesso aziendale di  
pertinenza della società fallita.

### *1.1. INCARICO RICEVUTO E LE SUE FINALITA'*

L'incarico è stato conferito alla scrivente a seguito del Fallimento della  
società [REDACTED] snc.

La società è stata costituita con atto del 22/12/1972 iscritta presso il  
Registro delle Imprese in data 29/01/1973.

Il capitale sociale è pari ad € 82.633,10 così suddiviso:

- \* [REDACTED] per € 4.131,66 pari al 5%
- \* [REDACTED] per € 27.544,37 pari al 33,34%
- \* [REDACTED] per € 4.131,66 pari al 5%
- \* [REDACTED] per € 6.886,09 pari al 8,33%
- \* [REDACTED] per € 6.886,09 pari al 8,33%
- \* [REDACTED] per € 16.526,62 pari al 20%
- \* [REDACTED] per € 16.526,62 pari al 20%

La sede legale risulta in Rimini (RN) Via Portogallo n. 8.





l'altro, si stabilisce:

a) che il contratto di affitto d'azienda del 30.04.2019, mantenuto in essere con l'offerta avanzata da [REDACTED] srl in data 25/27.02.2020 in sede di gara competitiva, sia prorogato fino al 30.11.2024 (precedente scadenza 30.11.2023) o, comunque, sino al giorno precedente la data in cui sarà perfezionata la cessione dell'azienda oggetto dell'affitto

b) che la [REDACTED] srl possa legittimamente sospendere il pagamento dell'intero canone di affitto d'azienda, come concordato con contratto del 30.04.2019 e mantenuto in essere con l'offerta del 25/27.02.2020 per il periodo di un anno decorrente dalla data di efficacia dell'accordo, cioè dal mese di agosto 2020.

c) che resti ferma ed impregiudicata ogni altra pattuizione prevista nel suddetto contratto di affitto d'azienda, come mantenuto in essere con la citata offerta [REDACTED] srl del 25/27.02.2020 per la partecipazione alla gara competitiva

d) che le condizioni di cui all'offerta irrevocabile di acquisto formulata per la partecipazione alla gara competitiva restino ferme ed impregiudicate salvo il termine entro il quale dovrà intervenire il definito e formale atto notarile di cessione d'azienda, nonché il pagamento del residuo corrispettivo dovuto, termine sin d'ora fissato improrogabilmente al 30.11.2024.

In data 06.05.2021 il Tribunale di Rimini con apposito decreto ha dichiarato l'inammissibilità del concordato preventivo, contestualmente, con separata sentenza, dichiarando il fallimento della Ditta [REDACTED] [REDACTED] snc.

Con pec del 09.07.2021 il curatore del fallimento [REDACTED] [REDACTED] snc ha formalizzato ex art. 79 L.F. il recesso dal

contratto di affitto d'azienda stipulato il 30.04.2019 per atto Notaio [REDACTED] poi modificato in data 29.07.2020.

Allo stato attuale l'azienda continua ad essere gestita dall'affittuaria [REDACTED] [REDACTED] srl senza titolo, al solo fine di conservare l'avviamento commerciale.

La presente stima si limita, tra l'altro, alla valutazione del complesso aziendale, con esclusione dell'unità immobiliare che risultava concessa in locazione commerciale con contratto vincolato al contratto di affitto d'azienda risolto. Di fatto, pertanto, la valutazione del complesso aziendale non considera la disponibilità della sede dell'attività. L'unità immobiliare dove ha sede l'attività, infatti, sarà oggetto di vendita competitiva separata da parte della curatela ed il relativo contratto di locazione risolto, in considerazione del vincolo esistente con il contratto di affitto d'azienda già risolto.

Il perimetro dell'azienda oggetto della presente valutazione (d'ora in avanti la "Azienda") è dunque il seguente:

\*I beni mobili (macchinari, attrezzature, celle refrigerate per la conservazione degli alimenti, mobili ed arredi uso ufficio, macchine elettroniche uso ufficio, cespiti di servizio all'unità immobiliare)

\*Gli autoveicoli

\* l'avviamento in genere ed in special modo l'operatività aziendale e la gestione della clientela, ivi compresa le informazioni commerciali e la mailing list, nonché il reparto logistico e la gestione del magazzino;

\*i contratti di somministrazione di utenze

\*i contratti in essere con i clienti, le commesse e gli ordinativi in corso di esecuzione

\*i rapporti di lavoro relativi ai dipendenti,



## 2.AZIENDA: CENNI STORICI E SETTORE DI APPARTENENZA

### 2.1 CENNI STORICI – ORGANIZZAZIONE D'IMPRESA –

La società è stata costituita con atto del 22/12/1972 iscritto presso il Registro delle Imprese in data 29/01/1973.

Il capitale sociale attuale è pari ad € 82.633,10 così suddiviso:

- \* ██████████ per € 4.131,66 pari al 5%
- \* ██████████ per € 27.544,37 pari al 33,34%
- \* ██████████ per € 4.131,66 pari al 5%
- \* ██████████ per € 6.886,09 pari al 8,33%
- \* ██████████ per € 6.886,09 pari al 8,33%
- \* ██████████ per € 16.526,62 pari al 20%
- \* ██████████ per € 16.526,62 pari al 20%

La sede legale risulta in Rimini (RN) Via Portogallo n. 8.

L'attività svolta dalla società oggi fallita risulta la seguente: commercio all'ingrosso di latticini, salumi, condimenti, succhi di frutta, carni in scatola, prodotti della pesca, congelati, surgelati, conservati, secchi, conserve alimentari e prodotti affini, oli e grassi alimentari e prodotti alimentari in genere.

La società oggi fallita ha sempre esercitato la propria attività nell'ambito del commercio all'ingrosso di prodotti alimentari freschi e confezionati, precisamente di latticini, salumi, condimenti, succhi di frutta, carni in scatola e prodotti alimentari in genere, mentre, a far data dal 31.12.1999, anche del commercio all'ingrosso di prodotti della pesca, congelati, surgelati, conservati, secchi, conserve alimentari e prodotti affini, oli e grassi alimentari.

Come sopra già indicato in data 30.04.2019 viene concesso in affitto il

complesso aziendale, al fine della presentazione della domanda di Concordato Preventivo.

La domanda di Concordato Preventivo è stata dichiarata inammissibile dal Tribunale di Rimini con contestuale sentenza che ha dichiarato il fallimento della società.

Il contratto di affitto d'azienda, oggetto di successiva modifica per definizione transattiva in data 29.07.2020, risulta oggetto di risoluzione a seguito di comunicazione ex art. 79 L.F. per recesso dal contratto esercitata dal curatore.

Si evidenzia poi il collegamento negoziale che lega il contratto di affitto d'azienda a quello di locazione commerciale, pure stipulato il 30.04.2019, per l'utilizzo dei locali dove viene di fatto esercitata l'attività.

## ***2.2. SETTORE DI APPARTENENZA, PROSPETTIVE DI RIPRESA E CONCORRENTI PRINCIPALI***

La società esercita la propria attività principalmente nel settore del commercio all'ingrosso di generi alimentari.

La diffusione del virus SARS-CoV-2 in Italia ha determinato per il settore agroalimentare il fenomeno della tendenza all'approvvigionamento di beni alimentari, con particolare attenzione ai prodotti conservabili (pasta, riso farina, conserve ecc...), al fine di creare scorte casalinghe.

L'intervento devastante del lockdown ha portato a gravosi effetti sul versante produttivo, investendo però in maniera meno rilevante il sistema agro-alimentare, fatta salva la grave crisi che ha colpito la ristorazione.

Secondo i dati Istat il settore agricolo mostra nel secondo trimestre del 2020 rispetto al medesimo trimestre del 2019 una riduzione in termini

reali del valore aggiunto pari al 4,8%. L'andamento di questo settore appare in crescita (+2,7%) se si considerano i prezzi correnti, ciò in quanto la mancata disponibilità di alcune produzioni, principalmente dovute a carenza di manodopera, ha generato una spinta dei prezzi di alcune materie prime.

A fronte di una riduzione della produzione dell'industria alimentare a causa anche del distanziamento sociale e gestione dei turni, si è assistito ad un orientamento prevalente verso la grande distribuzione organizzata (GDO), che nel secondo trimestre del 2020 mostra un aumento del valore delle vendite pari al 3,5% rispetto all'analogo trimestre del 2019.

Tendenzialmente, inoltre, si è notato un incremento delle vendite nei confronti dei piccoli dettaglianti.

Un fenomeno importante è stato il forte orientamento per la spesa online.

A fronte di tali dati positivi occorre ricordare però la forte contrazione dei consumi extradomestici, la ristorazione mostra, infatti, nel secondo trimestre del 2020 rispetto al 2019 una contrazione ben del 64,2% dell'indice del fatturato. Il tutto compensato, solo in minima parte, dalla somministrazione diretta con servizi di delivery.

A fronte della contrazione dei consumi extradomestici si assiste ad un incremento dei consumi domestici, infatti la spesa domestica delle famiglie italiane per i prodotti alimentari è cresciuta del 11%.

### **2.3 STATO ATTUALE DELL'AZIENDA GESTITA DALLA SOCIETA' [REDACTED] SRL**

Al fine di stimare il valore ad oggi del complesso aziendale la sottoscritta ha estratto dal Registro Imprese i bilanci della società già affittuaria del

complesso aziendale ██████████ srl, ritenendo che l'utilizzo anche di tali dati, seppure limitati ad una frazione del 2019 ed all'anno 2020 (anno colpito dalla pandemia Covid 19) siano significativi ed attuali per esprimere il valore ad oggi del complesso aziendale.

Si espongono in sintesi di dati del conto economico del 2016 e 2017 riferiti alla società oggi fallita, evitando di considerare l'annualità 2018, anno ritenuto anomalo ed in cui si è palesata la crisi con la consistente riduzione della valorizzazione del magazzino.

	2016	2017
<b>VALORE DELLA PRODUZIONE</b>		
Ricavi delle vendite	€ 3.843.987,00	€ 3.862.986,00
Altri ricavi e proventi	€ 16.420,00	€ 22.342,00
<b>Totale Valore della produzione</b>	<b>€ 3.860.407,00</b>	<b>€ 3.885.328,00</b>
<b>COSTI DELLA PRODUZIONE</b>		
per materie prime, suss. Di cons. e merci	€ 3.058.599,00	€ 3.012.795,00
variazioni rimanenze materie prime, suss.consumo e merci	-€ 95.306,00	-€ 22.456,00
per servizi	€ 327.423,00	€ 321.970,00
per godimento beni di terzi	€ 6.842,00	€ 6.809,00
oneri diversi di gestione	€ 13.814,00	€ 14.029,00
<b>Totale Costi Operativi</b>	<b>€ 3.311.372,00</b>	<b>€ 3.333.147,00</b>
<b>VALORE AGGIUNTO OPERATIVO</b>		
	<b>€ 549.035,00</b>	<b>€ 552.181,00</b>
Costo del lavoro	€ 373.470,00	€ 384.335,00
svalutazioni crediti compresi nell'attivo circ	€ -	€ -
<b>MARGINE OPERATIVO LORDO (EBITDA)</b>		
	<b>€ 175.565,00</b>	<b>€ 167.846,00</b>
ammortamenti immob. Immateriali e materiali	€ 37.513,00	€ 40.175,00
Accantonamenti	€ -	€ 5.765,00
<b>REDDITO OPERATIVO GLOBALE (EBIT)</b>		
	<b>€ 138.052,00</b>	<b>€ 121.906,00</b>
Proventi finanziari	-€ 10,00	€ -
Oneri finanziari	€ 114.545,00	€ 108.802,00
<b>RISULTATO ORDINARIO O CORRENTE</b>		
	<b>€ 23.517,00</b>	<b>€ 13.104,00</b>
Proventi Straordinari	-€ 407,00	-€ 2.784,00
Oneri Straordinari	€ 5.149,00	€ 4.031,00
<b>RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE</b>		
	<b>€ 18.775,00</b>	<b>€ 11.857,00</b>
Imposte correnti	€ 11.496,00	€ 9.195,00
<b>REDDITO NETTO D'ESERCIZIO</b>		
	<b>€ 7.279,00</b>	<b>€ 2.662,00</b>

Si espongono quindi le annualità del 2019, previo ragguaglio all'anno solare di 12 mesi, considerato che i dati a disposizione sono di fatto relativi ad 8 mensilità, ed il 2020 della società affittuaria [REDACTED] srl.

	2019 ragg	2020
<b>VALORE DELLA PRODUZIONE</b>		
Ricavi delle vendite	€ 3.469.977,00	€ 2.999.407,00
Altri ricavi e proventi	€ 6.735,00	€ 13.827,00
<b>Totale Valore della produzione</b>	<b>€ 3.476.712,00</b>	<b>€ 3.013.234,00</b>
<b>COSTI DELLA PRODUZIONE</b>		
per materie prime, suss. Di cons. e merci	€ 2.830.579,50	€ 2.259.345,00
variazioni rimanenze materie prime, suss.consumo e merci	-€ 250.587,00	-€ 5.248,00
per servizi	€ 474.421,50	€ 475.064,00
per godimento beni di terzi	€ 47.956,50	€ 50.555,00
oneri diversi di gestione	€ 15.034,50	€ 9.676,00
<b>Totale Costi Operativi</b>	<b>€ 3.117.405,00</b>	<b>€ 2.789.392,00</b>
<b>VALORE AGGIUNTO OPERATIVO</b>	<b>€ 359.307,00</b>	<b>€ 223.842,00</b>
Costo del lavoro	€ 305.281,50	€ 239.760,00
svalutazioni crediti compresi nell'attivo circ	€ 3.436,50	€ 6.183,00
<b>MARGINE OPERATIVO LORDO (EBITDA)</b>	<b>€ 50.589,00</b>	<b>-€ 22.101,00</b>
ammortamenti immob. Immateriali e materiali	€ 1.693,50	€ 1.933,00
Accantonamenti		€ -
<b>REDDITO OPERATIVO GLOBALE (EBIT)</b>	<b>€ 48.895,50</b>	<b>-€ 24.034,00</b>
Proventi finanziari	€ -	€ 4.372,00
Oneri finanziari	€ 378,00	
<b>RISULTATO ORDINARIO O CORRENTE</b>	<b>€ 48.517,50</b>	<b>-€ 28.406,00</b>
Proventi Straordinari	€ -	€ -
Oneri Straordinari	€ -	€ -
<b>RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE</b>	<b>€ 48.517,50</b>	<b>-€ 28.406,00</b>
Imposte correnti	€ 15.199,50	-€ 768,00
<b>REDDITO NETTO D'ESERCIZIO</b>	<b>€ 33.318,00</b>	<b>-€ 29.174,00</b>

### 3. METODO VALUTATIVO

#### 3.1. PREMESSA METODOLOGICA ALLA VALUTAZIONE DELL'AZIENDA

Nel caso specifico trattasi di un'azienda di proprietà di una procedura concorsuale, si tratta comunque di un'azienda "in funzionamento", grazie al contratto di affitto d'azienda stipulato già il 30.04.2019, successivamente modificato, a tutt'oggi risolto nonostante la continuazione dell'attività da parte della società affittuaria, al fine di garantire il mantenimento del valore dell'avviamento commerciale.

L'azienda risulta pertanto caratterizzata non solo da beni materiali, ma anche e soprattutto "*intangible assets*", cioè di beni immateriali in grado di determinare benefici futuri di carattere economico, la struttura organizzativa, le capacità e la specializzazione del personale, la presenza di impianti e macchinari di pronto utilizzo e soprattutto il cosiddetto portafoglio clienti.

Tali elementi caratterizzano l'azienda in funzionamento ed in grado di essere rilanciata sul mercato.

Nella prassi esistono diverse metodologie di valutazione di un'azienda e precisamente:

1. metodi finanziari
2. metodi reddituali
3. metodi patrimoniali
4. metodi misti patrimoniali-reddituali
5. metodi misti con stima autonoma dell'avviamento

Nel caso in esame occorre determinare il valore di un'azienda di commercio all'ingrosso di generi alimentari, caratterizzata da una discreta capacità





economico effettivo.

Per l'anno 2019, risultando l'affitto d'azienda del 30.04.2019 si è ritenuto opportuno considerare i dati della società che ha preso in affitto il complesso aziendale, ragguagliandoli all'anno, considerato che i dati si riferiscono a soli 8 mesi. Si ritiene poi opportuno omettere di considerare l'anno 2020, che determina un reddito non attendibile ed esclusivamente influenzato dalla pandemia Covid 19.

Nell'ottica del risultato raggiunto nel 2019 (ragguagliato ad anno), nella prospettiva di crescita futura, considerato che il 2019 risultava di fatto il primo anno di attività, si può ipotizzare un reddito medio prospettico futuro di euro 38.000,00, con un incremento del 10/15%.

Pertanto gli anni considerati sono i seguenti:

	<b>2016</b>	<b>2017</b>	<b>2019</b>	<b>Reddito prospettico futuro</b>
Reddito	€ 7.279,00	€ 2.662,00	€ 33.318,00	€ 38.000,00

Il reddito prospettico annuo medio-normale per i 4 anni considerati risulta pertanto pari ad € 20.315,00

### 3.1.c. Numero di anni di vita residuo dell'azienda

La società proprietaria del complesso aziendale ha iniziato l'attività nel 1973 ed alla data del fallimento risultavano pertanto operativi n. 6 addetti. La società affittuaria [REDACTED] srl ha impiegato al 30.06.2021 n.7 addetti per l'attività dell'azienda.

In questo specifico momento non bisogna dimenticare di evidenziare il difficile periodo dell'economia mondiale per l'emergenza sanitaria Covid,

che presumibilmente continuerà ancora a produrre i propri effetti, che risultano di fatto avere influenzato pesantemente la redditività del 2020.

Nel caso specifico si tratta di una piccola azienda con beni mobili di modesto valore.

In base a quanto esposto la sottoscritta ritiene prudentiale considerare un periodo temporale di 20 anni, considerando che ci sarà comunque un lasso temporale necessario per uscire definitivamente dagli effetti economici della pandemia Covid 19.

### 3.1.d. Tasso di attualizzazione del reddito prospettico annuo medio-normale

Il tasso di attualizzazione riporta alla data di riferimento i flussi reddituali futuri.

Per la determinazione del tasso si parte pertanto dalla remunerazione reale di un investimento non rischioso, maggiorandolo poi della remunerazione richiesta dal mercato per il grado di rischio, cioè:

$$\text{Tasso di attualizzazione} = \text{Tasso rendimento reale risk free} + \text{Tasso remunerazione mercato}$$

Per la determinazione del tasso rendimento reale risk free si considera in genere il rendimento dei titoli di stato a medio lungo termine, pertanto nel caso specifico si fa riferimento ai BTP 10 anni, secondo i dati del Dipartimento del Tesoro per il 2020 il tasso medio di questi titoli risulta pari al **1,28% = Tasso di rendimento reale risk free.**

Il tasso di remunerazione del rischio di mercato sul capitale proprio risulta più complesso, in genere lo strumento più utilizzato è quello di equilibrio dei mercati finanziari denominato “Capital Asset Pricing Model” (CAPM).

Tale metodo di fatto scompone il premio per il maggior rendimento atteso dall'investitore, sulla base del prodotto fra il coefficiente "β" (coefficiente di volatilità dei rendimenti di un campione di titoli quotati di imprese operanti nello stesso settore dell'azienda oggetto di valutazione) ed il premio per il rischio azionario MRP del settore specifico.

Il tasso di remunerazione per il rischio generale d'impresa con riferimento ai tassi aggiornati a 8 gennaio 2021 per l'Italia risulta pari al 2,13% (cfr. Damodaran [www.stern.nyu.edu](http://www.stern.nyu.edu).)

Il coefficiente "β" in relazione al settore specifico dei grossisti di generi alimentari per il mercato Europa al 05.01.2021 risulta pari a 0,77, pertanto il tasso remunerazione mercato risulta pari a

$$2,13\% (\text{MRP}) * 0,77 (\text{"}\beta\text{" settore}) = 1,64\%$$

A questo punto si determina il tasso di attualizzazione come segue:

$$1,28\% (\text{tasso reale risk free}) + 1,64\% (\text{tasso remunerazione mercato})$$

**Tasso di attualizzazione reddito medio prospettico = 2,92%**

### 3.1.e. Reddito annuo medio che l'investimento dovrebbe produrre

Tale reddito annuo medio che l'investimento dovrebbe produrre si determina considerando il valore corrente del capitale netto caratteristico investito per il tasso di rendimento medio del settore in cui opera l'azienda.

Nel caso specifico, considerando il valore attribuito dall'IVG Rimini al capitale di investimento pari ad euro 98.505,00 si determina di conseguenza

$R_n = K \times i$ quindi € 98.505,00 * 2,92% = € 2.876,00
--

### 3.1.f. Sovrareddito annuo (SR)

Il sovrareddito è dato dalla differenza fra reddito prospettico annuo medio normale ed il reddito annuo medio che l'investimento dovrebbe produrre.

Considerata la media dei redditi considerati per i quattro anni (2016, 2017, 2019 e reddito medio prospettico futuro) pari ad € 20.315,00

Nel caso specifico si ha:

$$\underline{\underline{\text{€ } 20.315,00 - \text{€ } 2.876,00 = \text{€ } 17.439,00 \text{ (sovrareddito)}}}$$

### 3.1.g Numero di anni di conseguimento sovrareddito

Si ritiene congruo ipotizzare un arco temporale di almeno 20 anni, ciò al fine del conseguimento di redditi comunque superiori a quelli passati, auspicando la fine della crisi epidemica, ma anche il conseguimento del cosiddetto sovrareddito. Tra l'altro i dati storici del 2016 e 2017 sono pesantemente influenzati dagli oneri finanziari a causa dell'eccessiva esposizione debitoria della società.

### 3.1.h. Tassi di attualizzazione del sovrareddito

Nel caso specifico si ritiene di considerare un tasso di attualizzazione del sovrareddito pari al 2.92%, pertanto pari a quello di attualizzazione del reddito medio prospettico come sopra determinato.

## 3.2. METODI DI STIMA

Si procede ora all'applicazione pratica dei dati sopra citati con i due metodi di stima che si ritiene opportuno utilizzare.

### ***3.2.1 Metodo base (“metodo misto del valore medio”)***

Si procede alla stima del valore attribuibile attraverso il metodo reddituale semplificato.

Si procede a determinare il valore attuale illimitato del reddito prospettico annuo medio-normale, al tasso del 2,92%.

Patrimonio considerato = € 98.505,00 (K)

Reddito = € 20.315,00 (R )

Tasso 2,92% (i)

Il valore del metodo misto del valore medio si ottiene dalla seguente formula:

$$W = (K+R/i)/2$$

Quindi

$$\begin{aligned} W &= (98.505,00+20.315,00/0,0292)/2 = \\ &= (98.505,00 + 695.719,00)/2 = \mathbf{397.112,00} \end{aligned}$$

### ***3.2.2. Metodo misto con stima autonoma dell'avviamento***

In applicazione di questo metodo il valore dell'azienda viene determinato attraverso la somma del valore del capitale complessivamente investito in azienda ed il valore dell'avviamento.

Il valore del capitale complessivamente investito risulta pari alla stima operata dall'██████████ di euro 98.505,00.

Il valore dell'avviamento, invece, viene determinato mediante l'attualizzazione del c.d. sovrareddito annuo.

Si considera quale riferimento temporale i 20 anni ed il tasso di attualizzazione pari a 2,92%.

A questo punto:

Sovrareddito = € 17.439,00

20 anni

Tasso di attualizzazione 2,92%

L'avviamento si determina pertanto mediante la formula:

$$A = 17.439,00 \times a_{20|2,92} = € 17.439,00 \times 14,9881 = € 261.377,00$$

Pertanto il valore complessivo dell'azienda con il presente metodo risulta

$$W = € 98.505,00 + € 261.377,00 = \underline{\underline{€ 359.882,00}}$$

#### 4. VALORE DEL COMPLESSO AZIENDALE

Riepilogando a questo punto i risultati ottenuti con i due metodi di valutazione utilizzati si ha:

**1. metodo misto del valore medio € 397.112,00**

**2. metodo misto con stima autonoma dell'avviamento € 359.882,00.**

I due valori ottenuti differiscono tra loro, a questo punto si può fare la media dei valori ottenuti, che risulta pari ad € 378.497,00. Il valore così ottenuto dovrà poi essere calmierato in considerazione del fatto che comunque servirà ancora un lasso temporale per uscire definitivamente dal periodo emergenziale, attribuendo pertanto un valore arrotondato al ribasso di euro

**Complesso aziendale valore di € 370.000,00.**

Ritenendo di aver assolto l'incarico ricevuto la sottoscritta ringrazia per la fiducia accordata e resta a disposizione per qualsiasi chiarimento si rendesse necessario.

Con ossequio.

Il Perito Estimatore

Riccione, 10 Novembre 2021

(Dott.ssa Claudia Bazzotti)

Allegati

1. situazione contabili [REDACTED] snc  
2016-2018
2. Bilancio [REDACTED] srl 2019
3. Bilancio [REDACTED] srl 2020