

**TRIBUNALE DI FORLÌ**

**SEZIONE LIQUIDAZIONI GIUDIZIALI**

Giudice Delegato Dott.ssa Branca Maria Cecilia

Curatore: Dott.ssa Roberta Romboli

\*\*\*\*\*

**LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE DITTA INDIVIDUALE RAPOLLA FRANCESCO**

**R.G.:N. 5/2023**

**RELAZIONE DI STIMA DELL'AZIENDA**

---

Relazione di stima della ditta individuale Rapolla Francesco

Con sede in Gambettola (FC) Piazza Aldo Moro n° 2C

Codice Fiscale RPLFNC78H19Z133X, P.Iva e Numero di Iscrizione nel Registro delle Imprese  
della Romagna – Forlì-Cesena e Rimini P.IVA 03866290400, R.E.A. FO - 319881

## Indice

<b>1. INTRODUZIONE</b> .....	3
<b>2. INDIPENDENZA DEL PERITO</b> .....	3
<b>3. CENNI SULLA DITTA INDIVIDUALE</b> .....	3
<b>4. IDENTIFICAZIONE DELL'AZIENDA</b> .....	4
4.1 <i>I beni strumentali mobili e le rimanenze di merci dell'azienda</i> .....	4
4.2 <i>I contratti ed autorizzazioni in corso</i> .....	4
4.3 <i>Contratti di lavoro dipendente</i> .....	4
<b>5. METODOLOGIE E DOCUMENTAZIONE UTILIZZATE</b> .....	4
5.1 <i>Criteri di valutazione</i> .....	4
5.2 <i>Criterio di scelta del metodo di valutazione</i> .....	8
5.3 <i>Documentazione analizzata e valori contabili del conto economico</i> .....	8
Patrimonio netto rettificato (K) .....	9
La parte reddituale: stima autonoma dell'avviamento .....	11
<b>6. CONCLUSIONI</b> .....	15

## **1. INTRODUZIONE**

Il Sottoscritto Dott. Francesco Samorì, nato a Forlì il 17.11.1987, iscritto all'Albo dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili della circoscrizione del Tribunale di Forlì al n° 728 A, c.f. SMRFNC87S17D704O, professionalmente domiciliato in Forlimpopoli (FC), Via Baldini 4/a, tel. 0543/745387, pec: francesco.samori@pec.it,

### **PREMESSO**

che il Curatore Dott.ssa Roberta Romboli, in data 01/06/2023, nell'ambito della liquidazione giudiziale della ditta individuale Rapolla Francesco, distinta con il n. 05/2023, avente sede in Gambettola (FC) P.zza Aldo Moro n° 2C C.F. RPLFNC78H19Z133X, P.IVA 03866290400 conferiva incarico allo scrivente di:

- valutare l'azienda di proprietà della ditta individuale Rapolla Francesco operante nell'attività di gestione bar-caffè, attualmente in liquidazione giudiziale con sentenza del Tribunale di Forlì del 15/05/2023;

A tal fine e per un efficace espletamento dell'incarico affidato allo scrivente sono stati reperiti ed utilizzati i documenti messi a disposizione dalla ditta e dal Curatore.

## **2. INDIPENDENZA DEL PERITO**

Lo scrivente dichiara di essere indipendente dalla ditta individuale oggetto della presente relazione di stima e non avere alcun interesse diretto o indiretto in eventuali operazioni riguardanti la predetta impresa.

## **3. CENNI SULLA DITTA INDIVIDUALE**

La ditta individuale Rapolla Francesco svolge l'attività di gestione di bar-caffè in Gambettola piazza Aldo Moro n.2C presso fabbricato uso commerciale condotto in locazione.

Si precisa che il Sig. Rapolla Francesco ha avviato l'attività di bar-caffè in data 01/04/2010, sottoscrivendo dapprima un contratto d'affitto d'azienda con il padre Rapolla Nicola, quale affittante dell'azienda, poi risolto a seguito dell'acquisto in data 24/10/2014 della medesima azienda come da atti Notaio Roberto Scotto di Clemente n. prot.29376 e n. prot. 29380.

L'immobile in cui viene svolta l'attività, condotta in locazione da Rapolla Francesco, è di proprietà della società immobiliare AN.NI S.r.l.(p.iva 04165230402) partecipata dai fratelli Nunzio e Maddalena Rapolla: si tratta di una porzione di un locale più ampio nel quale viene svolta dal fratello Nunzio l'attività di commercio al dettaglio di generi di monopolio (tabaccheria) mediante altro contratto di locazione commerciale.

In particolare, a decorrere dal Dicembre 2014 una porzione dell'immobile è stata locata dalla società AN.NI srl alla ditta individuale del Sig Rapolla Francesco, per lo svolgimento dell'attività di bar, con durata sei anni prorogabili di ulteriori sei anni.

Attualmente il suddetto contratto di locazione è in corso di esecuzione ed è prevista la scadenza al prossimo 10/12/2026.

Per completezza si precisa che la restante parte dell'immobile è oggetto di altro contratto di locazione sottoscritto con la ditta individuale riconducibile al fratello Sig. Rapolla Nunzio per lo svolgimento dell'attività di tabaccheria. Si tratta di due porzioni di immobile separate semplicemente da una porta/finestra a vetro con entrate principali indipendenti.

#### **4. IDENTIFICAZIONE DELL'AZIENDA**

La presente perizia ha come oggetto la determinazione del valore dell'azienda della ditta individuale Rapolla Francesco, con sede in Gambettola (FC), Piazza Aldo Moro n° 2C, C.F. RPLFNC78H19Z133X ed iscritta al Registro Imprese di Forlì-Cesena, P.IVA 03866290400 avente ad oggetto l'attività di gestione bar –caffè.

##### **4.1 I beni strumentali mobili e le rimanenze di merci dell'azienda**

I beni oggetto dell'azienda sono relativi ad attrezzature, mobili, arredi da bar e prodotti destinati alla rivendita come da verbale di inventario redatto dalla curatela in data 25/05/2023.

L'elenco analitico dei beni oggetto della presente valutazione suindicata viene allegato alla presente (All. "A") ed è rappresentato dalla stima di valutazione dei beni inventariati redatta dalla curatela.

##### **4.2 I contratti ed autorizzazioni in corso**

La ditta individuale del Sig. Rapolla Francesco svolgeva l'attività di gestione bar-caffè presso il locale in locazione sito in Gambettola, piazza Aldo Moro n.2C.

Il contratto di locazione uso immobile non abitativo è identificato al Foglio 5, part.315, sub.23, cat. C/1, rendita catastale euro 1.794,64, è stato registrato il 07/01/2015 presso l'ufficio territoriale di Cesena al n. 000038-serie 3T, data di stipula 11/12/2014, ha durata anni sei prorogabili, importo canone annuo euro 9.000,00 , locatore ditta ANNI Srl (partita iva 04165230402).

La scadenza del sopracitato contratto di locazione è prevista per il prossimo 10/12/2026.

La ditta individuale Rapolla Francesco è iscritta nell'elenco pubblico degli operatori comparto apparecchi ed intrattenimento (cosiddetto Elenco RIES) dal 23/12/2011. In particolare presenta all'interno del bar tre macchine da gioco (Slot machine) in contratto di comodato d'uso gratuito dalla ditta RB Video Games.

Infine l'azienda è titolare della concessione n.20/2022 di occupazione permanente di suolo pubblico per la collocazione di tavoli, sedie ed ombrelloni in Piazza Aldo Moro - a servizio del pubblico esercizio ubicato in Piazza Aldo Moro 2/C (superficie tot. 40 mq), a far data dal 21 maggio 2022.

##### **4.3 Contratti di lavoro dipendente**

Al momento della sentenza dichiarativa di Liquidazione Giudiziale la ditta individuale Rapolla Francesco presentava alle proprie dipendenze una sola lavoratrice avente contratto di lavoro dipendente a tempo determinato Sig.ra Giugno Arianna, C.F. GGNRNN98M64G751Z contratto CCNL Turismo, 40 ore settimanali, mansione barista, qualifica operaio 5°livello, assunta in data 04/07/2022. Prima scadenza del contratto di lavoro 30/09/2022, prorogato una prima volta fino al 31/12/2022 e poi ulteriormente prorogato al prossimo 30/06/2023.

Ai sensi dell'art. 189 CCII, la curatela ha proceduto alla sospensione dall'attività lavorativa della dipendente nonché ha proceduto a scadenza contrattuale del suddetto rapporto di lavoro al suo licenziamento.

#### **5. METODOLOGIE E DOCUMENTAZIONE UTILIZZATE**

##### **5.1 Criteri di valutazione**

Presupposto fondamentale di ogni valutazione è la scelta preliminare della soluzione metodologica più appropriata in funzione dello scopo della valutazione e della realtà specifica del bene che ne è oggetto.

Alla luce delle premesse di cui sopra, il sottoscritto estimatore ha seguito, nella valutazione richiesta, l'applicazione del o dei metodi di base, individuati avendo riguardo alle peculiarità del bene oggetto di valutazione ed ai dati disponibili, previa verifica dell'adeguatezza del grado di affidabilità degli stessi.

In generale la dottrina e la prassi professionale hanno elaborato nel corso del tempo varie metodologie finalizzate alla stima e alla valorizzazione dei beni, ivi compreso del capitale di un'azienda. Nella consapevolezza però che non esiste un metodo valido in assoluto, la scelta della tecnica più corretta da utilizzare deve essere compiuta di volta in volta dall'esperto in relazione alla finalità stessa della stima ed ai profili caratteristici dell'entità oggetto di valutazione.

Tra i metodi maggiormente utilizzati vanno menzionati :

- metodologie di tipo patrimoniale (semplici e complesse): mirano all'individuazione del valore delle attività /passività facendo riferimento a valori correnti di mercato;
- metodologie di tipo reddituale/ finanziario: mirano all'individuazione del valore delle attività /passività mediante l'attualizzazione del relativo flusso reddituale /finanziario associato;
- metodologie miste patrimoniali- reddituali;
- metodologie empiriche: mirano all'individuazione del valore delle attività /passività nei dati espressi dalle transazioni di mercato sedimentatesi con il tempo, o mediante applicazione di specifiche tecniche valutative introdotte da particolari normative di riferimento.

Di seguito si esaminano succintamente i principali metodi di valutazione al fine di individuarne la compatibilità con il caso di specie.

#### *Il metodo patrimoniale semplice*

Il metodo patrimoniale semplice costituisce un passaggio valutativo imprescindibile da parte dell'esperto stimatore, essendo la fase comunque prodromica e talvolta essenziale di ogni valutazione. Esso consente la ripartizione del valore complessivo dell'azienda nelle sue singole componenti, intese come elementi dell'attivo e del passivo.

#### *Il metodo patrimoniale complesso*

Il metodo patrimoniale complesso rappresenta una integrazione del metodo patrimoniale semplice, in quanto consente di attribuire un valore separato anche ai beni intangibili. Esso assume particolare significato in presenza di non trascurabili valori di beni immateriali, la cui stima possa essere effettuata autonomamente, attraverso moltiplicatori di mercato o processi simili, oppure in presenza della necessità di determinare, con riferimenti oggettivi, il concorso dei beni intangibili nella formazione del valore.

#### *Il metodo reddituale*

Utilizzando il metodo reddituale puro, il valore di un'azienda è determinato unicamente in funzione dei redditi che, in base alle attese, essa sarà in grado di produrre sommato al valore finale di realizzo dell'azienda al tempo  $n$ , in caso si durata limitata.

Tale metodo è indicato per aziende operanti "a regime", senza particolari problemi finanziari, vale a dire aziende che sfruttano adeguatamente la loro capacità produttiva. Eventuali beni estranei al processo produttivo debbono ovviamente essere separatamente valutati mediante metodi appropriati.

A seconda delle prospettive future e dei dati di cui si dispone, i metodi reddituali possono trovare applicazione secondo tre modalità di calcolo differenti che sono sintetizzate come segue:

1. attualizzazione del reddito medio normale atteso. Tale processo corrisponde all'ipotesi di durata indefinita nel tempo del reddito atteso e si traduce in una formula valutativa che corrisponde al valore attuale di una rendita perpetua;
2. attualizzazione del reddito medio normale atteso per un periodo definito di anni. Essa poggia sull'ipotesi di una durata limitata nel tempo del reddito e si traduce in una formula valutativa che corrisponde al valore attuale di una rendita annua posticipata di una durata pari ad un numero limitato di anni;
3. attualizzazione dei redditi analiticamente previsti per un certo numero di anni completata dalla determinazione di un valore terminale stimato sulla base del reddito atteso al termine del periodo oggetto di previsione analitica. Si tratta, in sostanza, di un criterio di stima composito rispetto a quelli in precedenza indicati.

Al fine di fondere gli aspetti positivi della valutazione di tipo patrimoniale con quelli della valutazione reddituale sono stati creati altri metodi di natura mista; il metodo più utilizzato è senza dubbio quello cosiddetto "U.E.C." (Union des Expert Comtables). In base a questo metodo, al patrimonio netto rettificato si aggiunge il valore attuale del cosiddetto "sovra reddito", inteso come differenza tra la redditività effettiva dell'azienda e quella assunta come media del settore giudicata sufficiente rispetto al tipo di investimento.

Il metodo misto patrimoniale – reddituale con stima autonoma del goodwill viene presentato con quattro alternative:

- 1) con attualizzazione limitata del profitto medio
- 2) con attualizzazione dei profitti di alcuni esercizi futuri
- 3) con capitalizzazione illimitata del profitto medio
- 4) media semplice patrimoniale – reddituale.

Nel primo caso, il più noto, la formula è la seguente:

$$W = K + (R - Ki) \times a \times n \times i^i$$

Ove:

W = valore dell'azienda;

K = patrimonio netto rettificato dalle plusvalenze sulle immobilizzazioni tecniche ed eventualmente immateriali ( marchi, brevetti, Know-how, ecc.);

R = reddito medio normale prospettico dell'azienda depurato da componenti straordinarie non ripetitive;

i = tasso di rendimento medio normale delle aziende del settore;

n = numero di anni di attualizzazione della rendita.

Secondo la prassi, un tempo più diffusa, tale numero deve essere limitato in quanto si suppone che le condizioni che generano sovra o sotto redditi oltre la norma di settore non possano perdurare a lungo (di norma tra 3 o 5 anni). Negli ultimi anni invece vi è stata una revisione sostanziale di tali indicazioni in quanto si tende ad attribuire una minore importanza alla componente patrimoniale ed una rilevanza crescente agli aspetti reddituali. Nel caso di aziende dotate di elevata e stabile redditività, per le quali ragionevoli previsioni possano spingersi in là nel tempo, i valori di n possono giungere a 10 anni.

$i'$  = tasso di attualizzazione del sovra reddito: considerato il fatto che sia il rischio di settore che il rischio imprenditoriale vengono considerati nella determinazione di  $R$  ed  $i$ , tale tasso deve intendersi quale compenso finanziario per il trascorrere del tempo.

Dalla formula sopra esposta risulta evidente che se  $R < iK$ , siamo in presenza di un'azienda non sufficientemente redditizia nel proprio settore. Pertanto il patrimonio netto rettificato  $K$  dovrà essere ridotto per la presenza di un "Badwill".

Il secondo procedimento assume come riferimento non il profitto medio atteso per il futuro, ma una serie di redditi, specifici per ciascun anno futuro considerato, diminuiti del rendimento normale del capitale investito. Questa metodologia viene impiegata in presenza di attendibili e precisi piani pluriennali.

Il metodo della capitalizzazione illimitata del profitto medio definisce il valore dell'azienda come somma:

- del patrimonio netto rettificato ( $K$ )
- e di un goodwill calcolato come rendita illimitata del profitto:

$$W = K + \frac{(R - i'K)}{i'}$$

Questa impostazione implica in buona sostanza il ricongiungimento del metodo misto con il metodo reddituale.

L'ultimo dei metodi misti proposti è rappresentato dalla media semplice dei valori risultanti da una valutazione patrimoniale e da una valutazione reddituale nella forma della rendita perpetua riferita al reddito netto normalizzato. La formula è la seguente:

$$W = \frac{K + \frac{R}{i'}}{2}$$

Tale metodo, ampiamente adottato nella prassi valutativa anche se non particolarmente sofisticato da un punto di vista teorico, ha il pregio di una particolare semplicità applicativa e permette di mediare una valutazione patrimoniale al fine di tenere conto anche degli aspetti di redditività dell'azienda oggetto di valutazione.

#### *Il metodo misto EVA*

Tale metodo (EVA – Economic Value Added) nasce come criterio di determinazione delle performance aziendali e conseguentemente è applicato anche come criterio di valutazione. Viene utilizzato per quantificare l'entità del valore che l'azienda crea per i soci. Esso misura il sovra reddito che l'impresa produce nello svolgimento dell'attività operativa al netto della congrua remunerazione del capitale di debito e di quello di rischio. Si tratta di un metodo particolarmente indicato per valutare le aziende che presentano tassi di crescita assai sostenuti.

#### *Il metodo finanziario (Discounted Cash Flow)*

Il metodo che, più di ogni altro, è in grado di attribuire un valore a qualsiasi iniziativa indipendentemente dalle sue caratteristiche è quello finanziario. È, infatti, indubbio che il valore effettivo di una impresa (in qualsiasi settore essa operi) corrisponde sempre ai flussi di cassa che questa genererà in futuro per i suoi azionisti e lo strumento di misurazione è costituito dalla attualizzazione di tali flussi di cassa (con terminologia anglosassone il *Discounted Cash Flow* o *DCF*).

Se questo è innegabile, è altrettanto vero che l'affidabilità delle stime circa la misura ed il tempo in cui le risorse finanziarie si genereranno e si libereranno deve nella pratica fare i conti con la difficoltà

di previsione dei flussi finanziari. Il che restringe significativamente l'ambito di applicazione quale metodo di base ai soli casi in cui la previsione dei flussi finanziari presenti una sufficiente affidabilità.

Il momento di maggiore criticità è costituito dalla difficoltà propria della determinazione dei flussi attesi in un arco temporale necessariamente ampio; al punto che l'affidabilità del modello è strettamente correlata al grado di obiettività e di coerenza nella stima degli elementi utilizzati per la costruzione dei flussi.

\*\*\*\*

## **5.2 Criterio di scelta del metodo di valutazione**

Si illustra qui di seguito i criteri di scelta della metodologia di valutazione adottati.

Il metodo analitico patrimoniale è molto significativo nell'ipotesi di aziende con una alta incidenza della componente patrimoniale.

Al contrario il metodo reddituale tiene essenzialmente conto solo della capacità dell'azienda di remunerare il capitale proprio (valore dell'azienda quale attualizzazione dei flussi di reddito attesi). La componente patrimoniale è comunque indirettamente considerata, andando ad influire sul valore degli ammortamenti economico-tecnici da considerare nel reddito atteso.

Il metodo misto patrimoniale – reddituale, contempera la necessità dell'azienda di generare un flusso di reddito adeguato alla remunerazione del capitale con la considerazione del valore funzionale del complesso organizzato di beni che costituisce l'azienda stessa.

**L'obiettivo del presente elaborato peritale è quello di valutare un'azienda in funzionamento, esaminandola non come semplice sommatoria di beni, bensì come sistema unitario e coordinato di elementi organizzati. Tenuto conto di tutto ciò, lo scrivente perito ha deciso di adottare, tra i criteri di stima, il metodo misto patrimoniale – reddituale caratterizzato dalla stima autonoma dell'avviamento.**

Tale metodo è il criterio di valutazione consigliato dalla dottrina più accreditata, per determinare il capitale economico delle aziende caratterizzate sia da un'effettiva consistenza patrimoniale sia da prospettive reddituali.

Tale metodo si fonda sul principio che l'azienda vale essenzialmente per quanto è capace di fruttare in termini di ricchezza futura senza comunque svilire il valore della base patrimoniale che conserva sempre un significato rilevante. La capacità dell'azienda di produrre ricchezza è calcolata mediante il confronto del risultato economico prospettico e il rendimento medio del capitale investito.

Nel caso in cui il reddito economico prospettico medio sia superiore al rendimento del capitale investito ad un tasso medio – normale, la differenza corrisponde al surplus che l'azienda è in grado di produrre e va quindi ad incrementare il valore della suddetta.

## **5.3 Documentazione analizzata e valori contabili del conto economico**

Lo scrivente ha utilizzato la documentazione messa disposizione dalla ditta individuale Rapolla Francesco e dalla curatela per le proprie valutazioni:

- bilanci di verifica costi e ricavi per anni 2017-2018-2019-2020-2021-2022-2023 provvisorio (essendo la ditta tenuta ai fini fiscali a registrare i soli movimenti economici e non quelli patrimoniali);
- registri IVA esercizi 2017-2018-2019-2020-2021-2022 - 2023, queste ultimi al aggiornati al 30/04/2023;
- libro beni ammortizzabili degli 2017-2018-2019-2020-2021;
- schede contabili degli anni 2017-2018-2019-2020-2021-2022-2023 queste ultime provvisorie in quanto aggiornate fino a Maggio 2023;



- dichiarazione dei redditi per anni 2017-2018-2019-2020-2021;
- Libro Unico del Lavoro (LUL) anni 2019-2020-2021-2022-2023;
- Inventario del 25/05/2023 redatto dalla curatela;

In ottemperanza alla scelta del metodo di valutazione sopra esposto si è verificato se gli elementi costituenti tale impresa siano in grado di generare un reddito economicamente rilevante e l'entità dello stesso. Per identificare e quantificare tale reddito il sottoscritto ha utilizzato i conti economici della ditta individuale Rapolla Francesco relativi alle annualità 2017-2018-2019-2020-2021-2022 riclassificando i costi e i ricavi. Si precisa che non si è tenuto conto dei dati economici dell'anno 2023, essendo provvisori.

Di seguito si riportano i valori contabili dei conti economici relativi alle annualità 2017-2018-2019-2020-2021-2022.

CONTO ECONOMICO	2022	%	2021	%	2020	%	2019	%	2018	%	2017	%
Ricavi vendite e prestazioni	102.402	93%	66.641	78%	73.778	76%	124.709	80%	107.405	84%	96.172	81%
Variaz. Rim. Prodotti in corso di lavoraz. Semilav. e finiti		0%	18.300	21%	18.120	19%	20.220	13%	10.040	8%	10.120	8%
Altri ricavi e proventi	8.197	7%	315	0%	4.958	5%	11.546	7%	11.027	9%	13.158	11%
<b>RICAVI</b>	<b>110.599</b>	<b>100%</b>	<b>85.255</b>	<b>100%</b>	<b>96.856</b>	<b>100%</b>	<b>156.476</b>	<b>100%</b>	<b>128.472</b>	<b>100%</b>	<b>119.449</b>	<b>100%</b>
Costi materie prime, sussidiarie, di consumo	115.164	104%	82.697	97%	62.732	65%	69.991	45%	77.805	61%	61.750	52%
<b>COSTO DEL VENDUTO</b>	<b>115.164</b>		<b>82.697</b>		<b>62.732</b>		<b>69.991</b>		<b>77.805</b>		<b>61.750</b>	
<b>PRIMO MARGINE</b>	<b>-4.566</b>	<b>-4%</b>	<b>2.558</b>	<b>3%</b>	<b>34.124</b>	<b>35%</b>	<b>86.485</b>	<b>55%</b>	<b>50.667</b>	<b>39%</b>	<b>57.700</b>	<b>48%</b>
Costi servizi	19.919	18%	9.737	11%	8.109	8%	10.209	7%	11.807	9%	6.913	6%
Costi per godimento di beni di terzi	11.153	10%	9.450	11%	9.289	10%	9.149	6%	9.816	8%	9.525	8%
Variaz. Rim. materie prime, sussidiarie, consumo		0%		0%		0%		0%		0%	25.560	21%
Costi del personale	42.509	38%	32.593	38%	25.235	26%	15.729	10%	2.912	2%		0%
<b>SECONDO MARGINE COSTI DIRETTI</b>	<b>-78.146</b>	<b>-71%</b>	<b>-49.221</b>	<b>-58%</b>	<b>-8.509</b>	<b>-9%</b>	<b>51.397</b>	<b>33%</b>	<b>26.132</b>	<b>20%</b>	<b>15.702</b>	<b>13%</b>
Oneri diversi di gestione	3.345	3%	1.854	2%	1.223	1%	534	0%	1.435	1%	587	0%
<b>EBITDA</b>	<b>-81.491</b>	<b>-74%</b>	<b>-51.075</b>	<b>-60%</b>	<b>-9.732</b>	<b>-10%</b>	<b>50.863</b>	<b>33%</b>	<b>24.697</b>	<b>19%</b>	<b>15.114</b>	<b>13%</b>
Ammortamenti	1.740	2%	1.275	1%	1.275	1%	1.769	1%	1.932	2%		0%
<b>EBIT</b>	<b>-83.231</b>	<b>-75%</b>	<b>-52.351</b>	<b>-61%</b>	<b>-11.007</b>	<b>-11%</b>	<b>49.095</b>	<b>31%</b>	<b>22.765</b>	<b>18%</b>	<b>15.114</b>	<b>13%</b>
<b>RISULTATO AREA STRAORDINARIA</b>		<b>0%</b>		<b>0%</b>		<b>0%</b>	<b>0</b>	<b>0%</b>	<b>0</b>	<b>0%</b>	<b>0</b>	<b>0%</b>
Proventi e Oneri Finanziari	-713	-1%	-1.885	-2%	-1.387	-1%	-2.068	-1%	-129	0%	-37	0%
<b>Risultato prima delle Imposte</b>	<b>-83.945</b>	<b>-76%</b>	<b>-54.236</b>	<b>-64%</b>	<b>-12.394</b>	<b>-13%</b>	<b>47.026</b>	<b>30%</b>	<b>22.634</b>	<b>18%</b>	<b>15.076</b>	<b>13%</b>

### Patrimonio netto rettificato (K)

Il criterio che si ritiene di adottare per la valutazione dell'aspetto patrimoniale è quello denominato "patrimoniale semplice".

**Valutato che l'azienda oggetto della presente perizia verrà ceduta dalla curatela "esdebitata" (al netto di passività e crediti) si procede come segue:**

Il patrimonio netto rettificato è determinato come segue:

- *Prodotti destinati alla rivendita:*

valore di stima attribuito dalla curatela in sede di inventario in ipotesi di continuità aziendale;

Valutazione merci, arredi ed attrezzature Bar-Caffè Liquidazione Giudiziale ditta individuale di Rapolla Francesco - Gambettola Piazza Aldo Moro n.2C	quantità	prezzo unitario	importo tot. In ipotesi di cessione azienda
<b>bibite - liquori - vini</b>			
Bitter rosso	35	€ 0,84	€ 35,28
crodino	40	€ 0,86	€ 41,28
campari soda	37	€ 0,98	€ 43,51
succhi di frutta	194	€ 1,14	€ 265,39
schuppes limone	37	€ 0,82	€ 36,41
mouster	25	€ 1,70	€ 51,00
the pesca in lattina	42	€ 1,00	€ 50,40
the limone in bottiglia	13	€ 1,66	€ 25,90
red bull	17	€ 1,25	€ 25,50
tassoni	4	€ 1,31	€ 6,29
tonica	33	€ 0,82	€ 32,47
coca cola	45	€ 0,77	€ 41,58
fanta	7	€ 0,77	€ 6,47
birra analcolica- marca Clausthaler ed Heinekem	41	€ 0,81	€ 39,85
birra cottina	78	€ 4,80	€ 449,28
acqua 50cl	72	€ 0,20	€ 17,28
birra 0,66 marca Heinekem	76	€ 1,00	€ 91,20
birra 0,33 marche Dab- Peroni- Moretti	77	€ 1,20	€ 110,88
vino bianco- bottiglie da cl 0,75 marca cantina di Trento Arjent Savignon	20	€ 9,00	€ 216,00
proscocco bottiglie Miol cl 0,75	12	€ 8,90	€ 128,16
vodka liscia Buss Non cl 0,75	2	€ 25,00	€ 60,00
liquore Jagermeister bottiglia	1	€ 12,80	€ 15,36
liquore alla liquerizia marca Anima nera Marzadro	1	€ 17,00	€ 20,40
vino rosso bottiglie da cl0,75 Cabernet Frank	6	€ 9,80	€ 70,56
aperol bitter	1	€ 12,00	€ 14,40
campari sitter mezza bottiglia	1	€ 16,50	€ 19,80
martini rosso mezza bottiglia	1	€ 8,47	€ 10,16
alcolico Gin marca Robymartin	1	€ 28,00	€ 33,60
alcolico Gin marca Malfy mezza bottiglia	0,50	€ 26,20	€ 15,72
alcolico Gin marca Luz mezza bottiglia	0,50	€ 45,18	€ 27,11
alcolico Gin marca Vento mezza bottiglia	0,50	€ 57,34	€ 34,40
alcolico Gin marca Mate mezza bottiglia	0,50	€ 25,00	€ 15,00
liquore tequila marca Bandido	1	€ 14,70	€ 17,64
liquore vecchia romagna mezza bottiglia	1	€ 22,70	€ 27,24
liquore Montenegro mezza bottiglia	1	€ 28,90	€ 34,68
Gin mezza bottiglia	0,5	€ 15,35	€ 9,21
liquore Stravecchio mezza bottiglia	0,5	€ 14,30	€ 8,58
bianca mezza bottiglia	0,5	€ 20,40	€ 12,24
sambuca mezza bottiglia	0,5	€ 25,50	€ 15,30
acqua levissima 1 litro	19	€ 0,98	€ 22,34
liquore Triple sec cl 0,75	1	€ 11,35	€ 13,62
alimenti			
caramelle gommose assortite marche vigorsol-mentos-big babol- goleador	42	€ 1,35	€ 68,04
attrezzatura varia			€ 0,00
bicchieri vetro varia misura	105	€ 2,00	€ 252,00
posate bicchieri piatti di carta	101	€ 0,10	€ 12,00
rotolo carta e materiale igenizzante	1	€ 5,00	€ 6,00
mocio lava pavimenti	1	€ 10,00	€ 12,00
<b>TOTALE beni merci</b>			<b>€ 2.561,54</b>

- *attrezzature, mobili, arredi da bar:*  
valore di stima attribuito dalla curatela in sede di inventario in ipotesi di continuità aziendale;

mobili ed arredi locale interno	quantità	prezzo unitario	importo tot. In ipotesi di cessione azienda
mobili porta caramelle	2	€ 50,00	€ 150,00
mensola porta patatine	1	€ 50,00	€ 75,00
bancone bar e vetrina frigo	1	a corpo	€ 1.980,00
televisione a parete marca LG 55 pollici	1	€ 100,00	€ 150,00
specchio a muro	1	€ 20,00	€ 30,00
orologio a muro	1	€ 10,00	€ 15,00
casce bluetooth	2	€ 10,00	€ 30,00
quadri a muro	2	€ 10,00	€ 30,00
sgabelli	9	€ 10,00	€ 135,00
tavoli bassi	4	€ 30,00	€ 180,00
tavolo alto	1	€ 50,00	€ 75,00
sedie basse	10	€ 10,00	€ 150,00
spremi agrumi elettrico	1	€ 15,00	€ 22,50
fornetto marca salanadra	1	€ 15,00	€ 22,50
mobili e arredi area esterna			
tavolini in plastica	5	€ 15,00	€ 112,50
divanetti	2	€ 40,00	€ 120,00
ombrelloni	3	€ 25,00	€ 112,50
<b>tot. Mobili e arredi</b>			<b>€ 3.390,00</b>

Il valore complessivamente attribuito agli assets mobiliari costituenti il bar-caffè di Gambettola –Piazza Aldo Moro n.2C può così essere definito in totali euro 5.951,54.

**Il patrimonio netto rettificato è pari pertanto a € 6.000,00.**

<b>La parte reddituale: stima autonoma dell'avviamento</b>
--

La parte reddituale della stima consiste nella determinazione autonoma dell'avviamento. Come è noto, l'avviamento è la risultante di una serie di fattori e condizioni immateriali che, combinandosi con la struttura patrimoniale, determinano una redditività aziendale superiore a quella degli investimenti alternativi soggetti al medesimo grado di rischio.

L'applicazione di questo metodo, per quanto concerne la parte reddituale, richiede una serie di precisazioni attinenti:

1. la definizione del tasso di attualizzazione finanziaria ( $i'$ );
2. la definizione del periodo di tempo da assumere come riferimento;
3. l'individuazione del reddito da attualizzare.
4. la definizione del tasso di rendimento normale rispetto al settore di attività ( $i$ );

**1) Tasso di attualizzazione ( $i'$ )**

**Il tasso (i') di attualizzazione** è da intendersi come puro compenso finanziario per il trascorrere del tempo; viene infatti utilizzato per trasferire qualsiasi valore futuro al valore attuale, ma nel rispetto del principio di prudenza, non è indipendente da problemi di rischio specifico dell'impresa.

Il tasso di attualizzazione, come suggerito dalla dottrina specializzata<sup>1</sup> è composto da due elementi:

- tasso di rendimento di un investimento privo di rischio prontamente liquidabile al netto della tassazione (tasso dei titoli di Stato: BTP, BOT);
- premio per il rischio relativo all'investimento azionario.

Il tasso di attualizzazione è stato definito pari 9%, nella considerazione del rendimento attuale dei titoli di Stato (depurato della componente inflazionistica e delle imposte) e del premio per l'investimento azionario.

## **2) Arco temporale di riferimento (n)**

Se non vi sono dubbi nella scelta di un orizzonte temporale limitato, è necessario tuttavia definirne l'estensione in relazione alla possibile durata dei redditi differenziali rispetto al rendimento normale atteso del capitale proprio.

Pur non potendo fissare, per evidenti ragioni, una misura valida in assoluto di n, che prescindendo dalla considerazione delle condizioni operative della specifica impresa, si può stabilire un "range" di valori valido per la maggior parte dei casi. L'approccio cautelativo della prassi professionale nei confronti dei flussi reddituali ha portato alla definizione di un orizzonte temporale limitato ad un intervallo di 3 – 5 anni.

Il contenimento del numero di esercizi considerati si fonda sull'ipotesi che le condizioni operative in grado di determinare una posizione di vantaggio competitivo, e quindi un avviamento positivo, non possono mantenersi che per un periodo piuttosto ristretto.

Nel tempo l'evoluzione concettuale che il modello ha seguito, per aziende dotate di elevata e stabile redditività la grandezza di n può giungere fino a 10 anni<sup>2</sup>.

Tenuto conto di quanto già esposto in merito alle caratteristiche dell'azienda in oggetto, si è ritenuto ragionevole effettuare la valutazione su un arco temporale di 3 anni in considerazione anche del fatto che il contratto di locazione dell'immobile ove si svolge l'attività è in scadenza al prossimo 10/12/2026.

## **3) Reddito normale atteso (R)**

Il reddito da considerare deve essere quello "normale" e "medio", che l'azienda è stabilmente in grado di produrre; pertanto, non riferito ad un solo o a più periodi nei quali comunque si siano realizzate condizioni di operatività eccezionali, tanto in senso positivo che negativo.

La rettifica del reddito implica una particolare attenzione a quelle voci che, all'interno del conto economico, risentono degli effetti distorsivi provocati da diverse operazioni aziendali, tipiche delle piccole-medie realtà imprenditoriali, tra le quali:

- i compensi dei soci lavoratori, i quali non sono sempre adeguati al lavoro profuso ovvero sono eccedenti quelli "normali";
- i canoni di locazione finanziaria, che finiscono con il gravare in maniera pesante su alcuni esercizi a "favore" di quelli successivi all'eventuale riscatto dei beni locati;
- gli accantonamenti e gli ammortamenti, i quali possono risultare applicati secondo i principi della normativa fiscale, che in alcuni casi potrebbero non risultare idonei a rappresentare il principio di "vita utile" del bene;
- le imposte devono essere rideterminate sulla base del "nuovo" utile ante imposte.

Il reddito normale atteso nel caso in esame è stato determinato considerando i risultati storici dell'impresa per gli esercizi 2017-2018-2019- 2020- 2021-2022.

<sup>1</sup> (Guatri, Nuovo trattato sulla valutazione delle aziende, pag. 597).

<sup>2</sup> (Nuovo trattato sulla valutazione delle aziende – Luigi Guatri Mauro Bini pag. 604).

I dati risultanti dai prospetti reddituali sono stati integrati dello “stipendio direzionale” del titolare della ditta individuale. Si è giunti così alla determinazione del reddito normalizzato lordo per i vari esercizi presi in considerazione.

I risultati degli esercizi 2017-2022 sono stati adeguatamente rettificati al fine di eliminare componenti straordinari e non ripetibili, successivamente si è inoltre, tenuto conto degli effetti dell’inflazione rettificando opportunamente i singoli redditi come sopra determinati, con un coefficiente variabile per ogni anno e riportato nella seguente tabella:

Indici rilevati da fonti Istat		
indice istat	2019	10,40
indice istat	2020	9,80
indice istat	2021	10,00
indice istat	2022	8,10

Ai valori così ottenuti è stato dato un differente grado di ponderazione in considerazione della capacità di ogni esercizio di contribuire alla più corretta determinazione del reddito normale atteso.

Si è ritenuto di utilizzare per la ponderazione i redditi storici (2017, 2018, 2019,2020,2021,2022).

Per il reddito storico relativo all’esercizio 2017 si è attribuito una percentuale di ponderazione sulla determinazione del reddito medio normalizzato del 25%, per i redditi degli esercizi 2018 e 2019 essendo più recenti si è considerato un rilievo significativo rispettivamente del 35% e 40% mentre per i redditi degli esercizi 2020 e 2021, caratterizzati dall’emergenza sanitaria epidemiologica da coronavirus Covid-19, si è attribuita una percentuale pari a zero visto l’eccezionalità dell’evento. Altresì si è non considerato l’esercizio 2022 essendo l’anno anteriore alla dichiarazione di liquidazione giudiziale dell’azienda.

Una volta determinato il reddito medio normalizzato lordo si è proceduto al calcolo delle imposte vigenti, al fine di determinare il reddito medio normalizzato netto (R).

I calcoli descritti sono riportati nella tabella che segue:

**VALUTAZIONE CON IL METODO REDDITUALE**

Descrizione voce	2017	2018	2019	2020	2021	2022	VALORE PERIZIA
<b>CONTO ECONOMICO RICLASSIFICATO</b>							
ricavi vendite e prestazioni	119.449	128.472	156.476	96.856	85.255	110.599	
variazione rimanenze	-	-	-	-	-	-	
consumi interni	-	-	-	-	-	-	
minusvalenze da alienazioni	-	-	-	-	-	-	
<b>VALORE DELLA PRODUZIONE</b>	<b>119.449</b>	<b>128.472</b>	<b>156.476</b>	<b>96.856</b>	<b>85.255</b>	<b>110.599</b>	
acquisti materie prime	87.310	77.805	69.991	62.732	82.697	115.164	
spese generali	587	1.435	534	1.223	1.854	3.345	
costi per servizi	16.438	21.623	19.358	17.398	19.186	31.072	
<b>VALORE AGGIUNTO</b>	<b>15.114</b>	<b>27.608</b>	<b>66.592</b>	<b>15.503</b>	<b>- 18.482</b>	<b>- 38.982</b>	
costo del personale	-	2.912	15.729	25.235	32.593	42.509	
	-	-	-	-	-	-	
<b>MARGINE OPERATIVO LORDO</b>	<b>15.114</b>	<b>24.697</b>	<b>50.863</b>	<b>- 9.732</b>	<b>- 51.075</b>	<b>- 81.491</b>	
<b>Ammortamenti</b>	<b>-</b>	<b>1.932</b>	<b>1.769</b>	<b>1.275</b>	<b>1.275</b>	<b>1.740</b>	
<b>Accantonamenti</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	
<b>Reddito operativo</b>	<b>15.114</b>	<b>22.765</b>	<b>49.095</b>	<b>- 11.007</b>	<b>- 52.351</b>	<b>- 83.231</b>	
<b>Gestione finanziaria</b>	<b>- 37</b>	<b>- 129</b>	<b>- 2.068</b>	<b>- 1.387</b>	<b>- 1.885</b>	<b>- 713</b>	
<b>Risultato ordinario</b>	<b>15.077</b>	<b>22.636</b>	<b>47.026</b>	<b>- 12.394</b>	<b>- 54.236</b>	<b>- 83.945</b>	
<b>Gestione straordinaria</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	
<b>Risultato ante imposte</b>	<b>15.077</b>	<b>22.636</b>	<b>47.026</b>	<b>- 12.394</b>	<b>- 54.236</b>	<b>- 83.945</b>	
<b>Rettifiche (per esercizio +/-)</b>							
stipendio direzionale	- 17.000	- 17.000	- 17.000	-	-	-	
compenso collaboratore familiare	- 7.000	- 7.000	- 7.000	-	-	-	
Acc. perdite su crediti							
Rimanenze							
<b>REDDITO NORMALIZZATO LORDO</b>	<b>- 8.923</b>	<b>- 1.364</b>	<b>23.026</b>	<b>- 12.394</b>	<b>-</b>	<b>- 83.945</b>	
deflazionamento (Indice Istat)	1,20%	1,10%	10%	9,80%	10%	8,10%	
<b>REDDITO NORMALIZZATO LORDO</b>	<b>- 9.030</b>	<b>- 1.379</b>	<b>25.421</b>	<b>- 13.609</b>	<b>-</b>	<b>- 90.744</b>	
ponderazione	25%	35%	40%	0%	0%	0%	100%
<b>REDDITO NORM. LORDO PONDERATO</b>	<b>- 2.258</b>	<b>- 483</b>	<b>10.168</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>7.428</b>
<b>Rettifiche (sul valore complessivo +/-)</b>							
rimanenze							
acc.ti per rischi e oneri							-
area finanziaria							-
<b>Reddito medio normalizzato lordo</b>							<b>7.428</b>
imposte e tasse							1.708
<b>Reddito medio normalizzato netto (R)</b>							<b>5.720</b>

Il reddito medio normale atteso risulta così pari ad € 5.720,00

**4) Tasso di rendimento normale rispetto al settore di attività/ tipo di investimento considerato (i)**

La misura del tasso d'interesse normale rispetto al tipo di investimento considerato è solitamente compresa fra tra 6/10% per il settore industria, 8/12% per il settore commercio /servizi e 4/6% per i settori immobiliare e finanziario.

Considerato che la società oggetto di valutazione svolge attività commerciale ed è dotata di un esiguo patrimonio mobiliare il tasso di interesse normale rispetto al settore di attività è stato assunto pari a 8%. A questo punto si è proceduto al calcolo del valore dell'azienda al 05/07/2023 con il metodo misto patrimoniale – reddituale con la stima autonoma dell'avviamento:

**VALUTAZIONE CON IL MISTO PATRIMONIALE / REDDITUALE**

Descrizione voce	VALORE PERIZIA
Patrimonio netto rettificato (K)	6.000
Reddito medio normalizzato (R)	5.720
Tasso di attualizzazione (i)	9,00%
Tasso di rendimento del settore (i')	8,00%
numero annualità di attualizzazione del sovrareddito (n)	3
Avviamento	13.263
<b>VALORE DELL'AZIENDA CON IL METODO MISTO</b>	<b>W = K + (R - K i') a ni</b>
	<b>19.263</b>

## 6. CONCLUSIONI

Ad espletamento dell'incarico conferito, alla luce delle ipotesi formulate e dei risultati ottenuti dalle valutazioni espresse, il sottoscritto ritiene di attribuire al capitale economico **dell'azienda ditta individuale Rapolla Francesco**, intesa come un complesso di beni funzionanti, un valore pari ad € **19.300,00 (diciannovemilaetrecento/00)**.

Forlimpopoli, 27/07/2023.

Dott. Francesco Samori



Allegati:

- valutazione beni mobili inventariati dal Curatore;

