

TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA

SEZIONE FALLIMENTARE

FALLIMENTO Omissis

R.G. FALL. 14/2022

G.D. DOTT. Omissis

PERIZIA DI STIMA DEL VALORE DEL RAMO D'AZIENDA

PERITO STIMATORE

Dott. Omissis

INDICE *

1.	Oggetto dell'incarico	3
2.	Documentazione esaminata.....	3
3.	Omissis: cenni storici.....	3
4.	Il contratto di locazione la documentazione disponibile.....	4
5.	Il valore del ramo aziendale.....	6
6.	La licenza commerciale e l'avviamento.....	7
7.	La quantificazione del valore della licenza.....	9
7.1	Un metodo alternativo basato sul tasso di redditività applicato ai ricavi medi.....	10
8.	Risultati ottenuti con i due metodi di calcolo.....	11
9.	Mobili d'arredo ed attrezzature.....	11
10.	Denominazione.....	12
11.	Conclusioni.....	12

1. Oggetto dell'incarico

Il sottoscritto Dott. Riccardo Ferrazzani con studio in Omissis, dottore commercialista iscritto all'Albo dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili di Viterbo al n. 438 Sezione A e Revisore Legale al n. 160748, ha ricevuto incarico dal Dott. Giovanni Arriga **(all.01)**, curatore del Fallimento Omissis - con sede legale in Civitavecchia Raffaele Cadorna n. 7, dichiarata fallita dal Tribunale di Civitavecchia con sentenza n. 14 del 10 maggio 2022 RG Fall.14/2022 **(all.02)** - al fine di procedere alla stima del valore del ramo d'azienda relativo all'attività di albergo, concessa in locazione dalla società - *in bonis* - in favore della Omissis con contratto di affitto a rogito notaio Omissis del 23 dicembre 2011 (rep. 34195 racc. 10325) al canone annuo di euro 18.000 oltre Iva.

La presente relazione è stata effettuata sulla base dei dati, delle informazioni e documenti acquisiti presso la curatela fallimentare e presso i registri camerali.

2. Documentazione esaminata

Al fine di adempiere all'incarico conferito è stata esaminata la seguente documentazione:

- Visura storica CCIAA di Viterbo della Omissis;
- Visura ordinaria Omissis in liquidazione;
- Bilanci d'esercizio 2010 - 2017 Omissis;
- Bilanci d'esercizio 2011 - 2020 Omissis;
- Licenza n. 131 del 10/06/1998;
- Documento di ampliamento dell'attività ricettiva del 29/09/2000;
- Subingresso licenza Omissis del 10/05/2012;
- Contratto di affitto di ramo d'azienda del 23/12/2011 con allegato A;
- Inventario ex art. 87 l.f..

3. Omissis: cenni storici

La Omissis è stata costituita in data 20/10/1989 **(all.03)** con atto a rogito notaio Mario Fea in Roma rep. 016660 ed iscritta alla Camera di Commercio di Roma al N.REA RM-694100 con denominazione "Omissis", poi variata in quella attuale con atto del 15/12/1998. La sede legale, inizialmente sita nel Comune di Roma Via Niccolò Paganini n.1, veniva poi spostata nel Comune di Civitavecchia dapprima in Via Braccianese Claudia n. 2, ed infine nella Via Raffaele Cadorna 7, attualmente in essere.

La compagine sociale risulta costituita sin dall'origine come segue:

- Omissis: euro 5.184,57 (50%)
- Omissis: euro 5.184,57 (50%)

La società svolgeva l'attività di albergo presso l'immobile sito in Civitavecchia Via

Braccianese Claudia n.2, condotto in locazione di proprietà di terzi, e l'oggetto sociale risulta rappresentato dal *"L'esercizio di imprese turistiche, albergo, ristorante, bar, camping, discoteche, locali notturni, catering ed in genere strutture comunque recettizie, nonché il commercio di generi di monopolio giornali e riviste"*.

La gestione della società veniva affidata inizialmente al socio Omissis in qualità di amministratore unico, poi sostituito in data 15/6/2000 da Omissis.

In data 5/12/2001 la società veniva posta in liquidazione e nominata Olivieri Lina quale liquidatore.

In data 27/11/2002 veniva revocato lo stato di liquidazione, con cessazione della carica di liquidatore di Omissis, e nominato nuovamente ad Amministratore Unico il sig. Omissis rimasto in carica fino alla dichiarazione di fallimento.

In data 10/05/2022 con sentenza n. 14 il tribunale di Civitavecchia dichiarava il fallimento della Omissis nominando quale curatore il dott. Omissis.

Da informazione assunte dal curatore del fallimento, la società aveva svolto la propria attività alberghiera negli anni dal 1998 al 2011, con risultati sino agli anni 2008 e 2009 definiti dallo stesso amministratore in sede di audizione fallimentare, *discreti*.

Negli anni successivi, l'attività aveva subito una forte flessione dovuta in particolar modo alle gravi condizioni di salute dell'amministratore Omissis che aveva di fatto abbandonato la gestione sociale.

Con contratto di affitto di ramo d'azienda a rogito notaio Omissis stipulato il 23/12/2011, e registrato all'Agenzia delle Entrate di Civitavecchia il 13/1/2012 n.180 Serie 1T, la Omissis, al fine di ovviare alle anzidette difficoltà economiche, concedeva in locazione in favore di Omissis il ramo d'azienda comprendente la licenza per lo svolgimento dell'attività di albergo con sede in Via Braccianese Claudia n.2 in Civitavecchia contraddistinto con insegna "Omissis" per anni 10 (1/1/2012-31/12/2021) tacitamente rinnovatosi di anno in anno al prezzo di euro 18.000,00 oltre Iva. L'affitto comprendeva altresì alcune attrezzature e mobili d'arredamento come meglio di seguito descritto **(all.04)**.

4. Il contratto di locazione e la documentazione disponibile

L'accertamento demandato ha avuto ad oggetto la quantificazione del valore del ramo aziendale concesso in locazione dalla Omissis alla Omissis con atto del 23 dicembre 2011 ed avente decorrenza 1° gennaio 2012 **(cfr. all.04)**.

Come si evince dalla lettura del contratto di locazione, *l'affitto comprende le attrezzature, gli arredi così come descritti nell'inventario che si allega alla presente scrittura sotto la lettera "A" [...] delle autorizzazioni amministrative ritenendo la stessa parte integrante del ramo d'azienda concesso in affitto.*

L'allegato "A", prodotto dal Curatore unitamente al contratto d'affitto, reca l'elenco dei beni mobili ricompresi nella locazione aziendale come segue:

- 40 letti;
- 40 comodini;
- 1 mobile bar;
- 1 mobile reception;
- 40 armadi;
- 40 frigobar.

Per ciò che concerne le autorizzazioni amministrative citate nell'atto di locazione, lo scrivente ha acquisito dal Curatore quanto segue:

1) documento datato 10/06/1998 (**all.05**) denominato "LICENZA DI ESERCIZIO DI ALBERGO, PENSIONE O LOCANDA" recante n. 131, nella quale il Comune di Civitavecchia evidenzia la completezza dei documenti prodotti dalla società ed in particolare:

- certificato di prevenzione incendi rilasciato dal Comando provinciale dei Vigili del Fuoco in data 6/05/1998;
- nullaosta del medico dell'USL, rilasciato ai sensi dell'art. 231 del T.U.L.S. n. 1265/34;

con cui si dà atto della *classificazione fatta dalla Regione Lazio Azienda Promozione Turistica Provincia di Roma alla cat. Due stelle [...] DA' LICENZA al sig. Omissis per l'esercizio di ALBERGO con la quale si precisa che l'esercizio dispone di n. 33 camere da destinare agli ospiti, con complessivi n. 70 posti letto e n. 33 bagni nell'immobile sito in via Braccianese Claudia n. 2 costituito dai locali indicati nella documentazione in atti, all'insegna "Omissis" classificato alla terza categoria numero due stelle [...] con facoltà di somministrare a norma dell'art. 169 del regolamento di P.S. parti, bevande, alcolici e superalcolici a chi vi alloggia;*

2) documento datato 2/09/2000 (**all.06**) denominato "Voltura" con cui il medesimo Comune precisa che *vista la richiesta Prot. Generale n. 19489 DEL 17/07/2000 presentata dal Signor Omissis quale titolare dell'Autorizzazione Amministrativa n. 131 [...] per attività alberghiera [...] tendente ad ottenere l'ampliamento dell'attività ricettiva di 6 nuove camere compresi di bagno e la classificazione da due a tre stelle, e attesta la regolarità della documentazione prodotta agli atti come segue:*

- N.O. sanitario per l'ampliamento dei locali Prot. N. 226 del 29/12/1999;
- Provvedimento rilasciato dalla Provincia di Roma Servizio 4 Turismo che

attribuisce la classificazione tre stelle, Prot. N. 99/141 del 14/06/1999;

- La relazione tecnica effettuata da tecnico abilitato
- [...]

AUTORIZZA il sig. Omissis, quale titolare della licenza n. 131 rilasciata dal Comune di Civitavecchia in data 10/06/1998 all'insegna Omissis [...] ad attivare l'ampliamento dell'attività ricettiva di cui sopra, precisando che l'esercizio attualmente dispone di n. 39 camere con compresi n. 85 posti letto e 39 bagni a condizione del rispetto delle prestazioni tutte riportate dalla già citata licenza n. 131/98;

- 3) documento denominato *"Subingresso in attività alberghiera "Omissis"* **(all.07)** datato 10/05/2012 Prot. 26841 con cui il Comune di Civitavecchia comunica l'avvenuta presentazione da parte del sig. Omissis *in qualità di legale rappresentante della società Omissis[...] presso lo Sportello unico per le Attività Produttive dell'intestato Comune con protocollo n. 463 del 03/01/2012, Segnalazione Certificata di inizio Attività di subingresso per affitto d'azienda per la gestione dell'albergo "Omissis" [...].*

Premesso quanto sopra, dalla documentazione consegnata, si evince che la Omissis in data 10 giugno 1998 aveva ottenuto dal Comune di Civitavecchia una licenza per lo svolgimento dell'attività di ricezione alberghiera e somministrazione di alimenti e bevande agli alloggiati presso l'immobile condotto in locazione di proprietà di terzi sito in Civitavecchia via Braccianese Claudia n. 2, dapprima con categoria due stelle e con n. 33 camere munite di bagno, poi successivamente con categoria tre stelle e complessive n. 39 camere con bagno. In seguito detta licenza era stata concessa in affitto alla GIDAR 2006 Srl, unitamente ad alcuni mobili d'arredo ed attrezzature dell'albergo, di cui alla pratica di subingresso del 3/01/2012 Prot. 463.

5. Il valore del ramo aziendale

Preliminarmente si ritiene opportuno evidenziare che la valutazione di un'azienda consiste nell'attribuzione di un valore al capitale economico dell'azienda stessa, intendendosi con l'espressione "capitale economico" quell'entità che rappresenta il "valore" dell'azienda e che prescinde da una rappresentazione puramente contabile del suo patrimonio netto di bilancio.

Dalla valutazione del capitale economico di un'azienda deriva la valutazione delle sue singole parti azioni o quote.

Per quanto riguarda i criteri di valutazione, la dottrina economico-aziendale e la prassi professionale hanno elaborato diverse metodologie valutative, le quali sono andate

evolvendosi nel corso degli anni. Tra i diversi metodi elaborati, quelli ritenuti dalla dottrina più attendibili e di conseguenza più frequentemente adottati sono i seguenti:

- i metodi reddituali, che definiscono il valore economico del capitale d'impresa in funzione delle sole prospettive di reddito e, in via diretta, prescindono dalle condizioni quantitative e qualitative dei beni che costituiscono il patrimonio aziendale;
- i metodi patrimoniali, che basano le determinazioni quantitative sul valore corrente dei beni costituenti il patrimonio aziendale; ove si renda necessario stimare in via autonoma il valore dei beni immateriali quali elementi del patrimonio d'impresa, i metodi in questione assumono la denominazione di metodi patrimoniali complessi;
- i metodi misti patrimoniali-reddituali, che associano i principi essenziali dei metodi reddituali e patrimoniali. Tra questi, i più diffusi sono i metodi che consentono la stima autonoma del valore di avviamento. Rientrano nella classe dei metodi misti anche quelli applicati incorporando nella componente patrimoniale il valore dei beni immateriali; in tal caso si parla di metodi misti complessi;
- i metodi finanziari, che si fondano sui flussi di cassa generati dall'azienda e disponibili per gli azionisti.

Occorre precisare che i metodi valutativi sopra indicati mostrano una differente attitudine a pervenire a un congruo valore economico in funzione delle caratteristiche proprie dell'azienda oggetto di stima e dell'operazione di gestione straordinaria a cui è ordinata la valutazione. Di tale attitudine occorre sempre tenere conto nella scelta dei metodi da applicare nel caso specifico.

Ciò premesso, dopo aver valutato le caratteristiche generali del ramo d'azienda in esame e la qualità dei dati a disposizione, il sottoscritto ha ritenuto di scegliere, ai fini della presente stima, un metodo di calcolo cosiddetto "reddituale" in quanto più pertinente alla valutazione della licenza commerciale in essere, tenuto conto che il valore del ramo d'azienda è sostanzialmente originato dalla redditività economica conseguente l'utilizzo della licenza stessa.

6. La licenza commerciale e l'avviamento

L'attività commerciale di alcune aziende, anche dopo l'entrata in vigore della normativa sulle liberalizzazioni (D.Lgs. n. 114 del 31 marzo 1998) viene esercitata con "licenza" oppure con apposita autorizzazione amministrativa o governativa.

L'iter procedurale per ottenere una licenza per lo svolgimento di una attività di ricezione alberghiera è senz'altro piuttosto lungo ed articolato, atteso il necessario rispetto di numerosi requisiti strutturali dell'immobile che sarà adibito all'attività, quali ad esempio quelli di conformità dei locali alle norme sulla accessibilità, in ambito igienico-sanitario,

nonchè di sicurezza. Al contempo va precisato che la pratica di richiesta non ha di per sé costi rilevanti, se non per la redazione della relazione asseverata da parte di un tecnico abilitato.

Il valore della licenza va quindi ricercato nel potenziale valore economico in termini di fatturato in capo a chi ne può usufruire, in quanto lo stesso non è rappresentato dall'autorizzazione amministrativa in sé per sé, bensì dalla capacità potenziale di produrre redditività.

Come già riferito in precedenza, nel caso che ci occupa, a seguito degli accertamenti svolti sulla documentazione messa a disposizione, è emerso che il valore del ramo d'azienda oggetto di perizia è costituito sostanzialmente dalla licenza commerciale per lo svolgimento dell'attività ricettiva di albergo concessa dal Comune di Civitavecchia alla Omissis nell'anno 1998 in categoria 3 stelle, che ha consentito alla società affittuaria Omissis, che già gestiva per proprio conto un altro hotel (Omissis), di incrementare la propria redditività.

La licenza, costituendo nell'impresa commerciale un elemento tipico molto rilevante, deve formare oggetto di una stima autonoma.

Appare fondato ritenere, in questo caso, che il valore della licenza identifichi di fatto il valore dell'avviamento, in quanto quest'ultimo si esprime proprio nel valore della licenza.

Va inoltre precisato che la licenza ceduta in locazione prescinde da una condizione di squilibrio finanziario ed economico della società cedente, in quanto il subentro in un'attività commerciale avviata attraverso l'acquisizione della licenza e il conseguente subentro nei locali in cui è condotta l'attività è comunque il principale strumento per il rapido raggiungimento di rilevanti livelli di fatturato.

Dall'affitto dell'azienda oggetto della presente valutazione in sostanza deriva la possibilità di operare in un luogo con buone potenzialità commerciali e la licenza ha quindi una considerevole valenza economica, preservata in questo caso proprio con l'atto di affitto.

Va rilevato che il valore della licenza dipende dalle seguenti variabili:

- 1) Tipo di clientela;
- 2) Location;
- 3) Immagine presso la clientela;
- 4) Politica dei prezzi;
- 5) Qualità del servizio offerto.

I metodi di valutazione utilizzabili per stimare l'azienda in oggetto esercente attività di ricezione alberghiera risultano i seguenti:

- A) Metodo della percentuale sul fatturato;
- B) Metodo del valore per superficie;

- C) Metodo locativo;
 D) Metodo indiretto ((stima del valore della “licenza” per differenza tra valore d’azienda con metodo reddituale e patrimoniale).

Nel caso di specie, considerato l’esiguo valore dei beni strumentali oggetto di locazione, si è ritenuto di adottare ed applicare il metodo valutativo in base alla percentuale sul fatturato. In sostanza è stata applicata una percentuale (minima e massima) sul fatturato medio calcolato considerando gli ultimi 3 anni di attività, con le particolarità descritte di seguito.

7. La quantificazione del valore della licenza

Si precisa che l’ultimo bilancio depositato al registro imprese della Ommissis, alla data della presente relazione, è quello riferito all’esercizio 2020. Tenuto conto che detta ultima annualità è stata caratterizzata da chiusure imposte a livello nazionale per il contenimento della pandemia di COVID19 che hanno fortemente penalizzato le attività in particolar modo quelle operanti nel settore del turismo, si è ritenuto di non considerare i valori di bilancio riferiti al suddetto esercizio, in quanto non espressivi di una normalità operativa, e di fare riferimento agli ultimi tre anni antecedenti 2017, 2018 e 2019 ai fini della quantificazione del fatturato medio **(all.08)**.

Altresì, si è ritenuto di applicare alla media del fatturato, in via prudenziale, una percentuale minima del 5% ed una massima del 15%, per poi mediane il risultato, come segue:

METODO DELLA PERCENTUALE SUL FATTURATO

percentuale sul fatturato (in media dal 15% al 20%)

Anno	Ricavi	Mesi	media mensile ricavi
2017	€ 382.327,00	12 mesi	€ 31.860,58
2018	€ 340.748,00	12 mesi	€ 28.395,67
2019	€ 306.031,00	12 mesi	€ 25.502,58

Sommatoria delle medie mensili dei ricavi	€ 85.758,83
Media dei ricavi mensili degli ultimi 3 anni	€ 28.586,28
Fatturato annuo (media ricavi mensili x 12)	€ 343.035,32
valutazione 5% del fatturato annuo medio	€ 17.151,77
valutazione 15% del fatturato medio	€ 51.455,30
valutazione media	€ 34.303,53

Per quanto sopra il valore della licenza calcolato in base al metodo del fatturato medio risulta pari, a seguito di arrotondamento, ad euro 34.300,00.

7.1 Un metodo alternativo basato sul tasso di redditività applicato ai ricavi medi

Ai fini della determinazione del valore della licenza si è ritenuto opportuno utilizzare anche una seconda metodologia che si richiama a quella che l'Agenzia delle Entrate utilizza per il calcolo del valore di avviamento delle attività oggetto di cessione.

Si tratta in sostanza di adattare al caso in esame il metodo che viene individuato dall'art.2 comma 4 del D.P.R. 31.07.1996 n. 460 (**all.09**) secondo cui:

Per le aziende e per i diritti reali su di esse, il valore dell'avviamento è determinato sulla base degli elementi desunti dagli studi di settore, o in difetto, sulla base della percentuale di redditività applicata alla media dei ricavi accertati o, in mancanza dichiarati ai fini delle imposte sui redditi negli ultimi tre periodi di imposta anteriori a quello in cui è avvenuto il trasferimento moltiplicata per tre. La percentuale di redditività non può essere inferiore al rapporto tra il reddito di impresa ed i ricavi accertati o, in mancanza dichiarati ai fini delle imposte nel medesimo periodo (...).

Si tratta in altri termini della metodologia di calcolo del valore dell'avviamento basata sull'applicazione della redditività, in questo caso della locatrice, alla media dei ricavi accertati negli ultimi tre esercizi (prima della locazione) moltiplicata per tre.

Si ritiene di utilizzare il metodo sopra descritto con qualche modifica, in particolare utilizzando i dati tratti dai bilanci civilistici, e non dalle dichiarazioni dei redditi, ed assumendo a base di calcolo della redditività il reddito operativo (margine operativo lordo).

Si precisa che il margine operativo lordo viene desunto dai bilanci d'esercizio come differenza tra il valore della produzione ed i costi di gestione (costo del venduto) con eccezione degli ammortamenti e degli interessi.

Il periodo preso in considerazione per l'utilizzo di detto metodo di calcolo è quello dal 2009 al 2011 (**all.10**), appena precedente la decorrenza dell'atto di affitto di ramo d'azienda (2012).

MEDIA DEL FATTURATO NEL PERIODO

2009 euro 560.740

2010 euro 647.628

2011 euro 506.124

Totale euro 1.714.492

Media del fatturato euro 571.497 (1.714.492/3)

MEDIA DEL MARGINE OPERATIVO LORDO

("EBIT A")

2009 Euro (16.161)

2010 Euro 68.479
Euro (18.509)

2011

Media del Margine operativo lordo Euro 11.269,67 (arrotondato 11.270)

Il valore medio della redditività calcolato in Euro 11.270,00 applicato alla media dei fatturati porta a un'incidenza media approssimata per eccesso del 2% (11.270/571.497).

Con la tale metodologia si perviene ad un valore di avviamento moltiplicando per tre il valore ottenuto applicando la percentuale di redditività alla media dei ricavi dei tre periodi presi a base del calcolo; nel caso che ci occupa l'avviamento risulta pari a **Euro 34.289,82 (arrotondato ad euro 34.290,00)** (2%*571.497*3).

8. Risultati ottenuti con i due metodi di calcolo

I risultati ottenuti con le due metodologie appena descritte, evidenziano una sostanziale coincidenza di valori (metodo del fatturato medio euro 34.303,53, metodo del tasso di redditività euro 34.289,82) di stima della licenza.

Si ritiene pertanto che il valore di presumibile realizzo della licenza alberghiera desunto con utilizzo del metodo della percentuale sul fatturato medio, confermato con il metodo del tasso di redditività applicato alla media del fatturato, possa essere quantificato, a seguito di arrotondamento, in **euro 34.300,00**.

9. Mobili d'arredo ed attrezzature

Come già riferito, dall'esame del contratto di affitto del 23 dicembre 2011, si evince che nel ramo aziendale fossero ricompresi alcuni beni mobili strumentali come meglio di seguito nel dettaglio indicati:

Descrizione
n. 40 letti
n. 40 comodini
n.1 mobile bar
n.1 mobile reception
n. 40 armadi
n. 40 frigoriferi

Nel contratto di locazione non viene attribuito un valore specifico a detti beni, né è possibile desumere informazioni sulla data di acquisto e sul costo storico dai documenti contabili della società fallita (libro inventari, libro cespiti, mastrini contabili) in quanto non consegnati al Curatore.

Al contempo va precisato che il verbale d'inventario redatto dal Cancelliere del Tribunale di Civitavecchia ai sensi dell'art. 87 l.f. riporta la dichiarazione del legale rappresentante

della fallita con cui viene evidenziato che dei 40 beni mobili indicati nell'elenco (letti, comodini, armadi e frigoriferi), per motivi di deterioramento fisico, ne sono attualmente rimasti disponibili solo 25 **(all.11)**.

Tenuto conto che i beni residuali giacenti ancora presso la struttura risultavano già in uso presso la società fallita da diversi anni, e che quindi gli stessi sono stati sottoposti ad un costante e prolungato logorio fisico, e visto altresì che trattasi comunque di beni piuttosto datati, il presumibile valore commerciale attribuibile è pari **a zero**

10. Denominazione

La Omissis opera utilizzando la denominazione " Omissis" apposta all'ingresso dell'hotel riconducibile alla locatrice Omissis. Non si ritiene di dover procedere ad una specifica quantificazione del valore commerciale della denominazione in quanto ritenuto marginale rispetto alla licenza commerciale.

11. Conclusioni

Sulla scorta della documentazione esibita dal Curatore del fallimento Omissis, il sottoscritto, a conclusione degli accertamenti e dopo aver obiettivamente valutato i beni ed i valori oggetto di stima ritiene che il **valore del ramo d'azienda** concesso in affitto al 31/12/2022 sia pari ad **€ 34.300,00**.

Ritenendo con la presente relazione di aver adempiuto all'incarico affidato e rimanendo a disposizione per ogni eventuale chiarimento e/o integrazione in merito a quanto esposto, si ringrazia per la fiducia accordata.

Viterbo, 17 marzo 2023

Dott. Omissis

