

**ISTITUTI SCOLASTICI**

**VICENZA**

**Perizia di valutazione di ramo d'azienda**

## 1. Premessa: natura dell'incarico.

Il sottoscritto Dott. \_\_\_\_\_ nato a Bassano del Grappa (VI) il 16 agosto 1955, C.F. \_\_\_\_\_, con studio in Bassano del Grappa (VI) – Via Piave n. 3/a, iscritto all'Ordine dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili della circoscrizione di Vicenza, numero di iscrizione 1380/A, è stato incaricato dal Curatore Fallimentare – Dott.ssa \_\_\_\_\_ – della società "Istituti Scolastici \_\_\_\_\_" (di seguito anche Istituto \_\_\_\_\_) – con sede a Vicenza - viale Trento n. 139 - iscritta al Registro delle Imprese di Vicenza con C.F. e numero di iscrizione \_\_\_\_\_ società dichiarata fallita con sentenza n. 69/2020 e n. 67/2020 Reg. Fall. del 23/07/2020 del Tribunale di Vicenza depositata il 01/08/2020, di redigere una relazione di stima del ramo d'azienda della società " \_\_\_\_\_ relativo allo "svolgimento dell'attività di gestione di Istituti Scolastici" al fine di accertarne il valore economico con lo scopo di procedere alla sua cessione.

In esecuzione dell'incarico ricevuto e dopo avere esaminato la documentazione societaria fornita, esperiti i controlli e fissati i metodi e i criteri estimativi che hanno guidato lo scrivente nella relazione della presente perizia di stima, il sottoscritto è addivenuto alla valutazione di seguito riportata.

\*\*\*

Il sottoscritto ritiene necessario esporre alcune premesse metodologiche sui criteri informativi del suo operato nello svolgimento dell'incarico ricevuto. Tali precisazioni riguardano:

- a) la *ratio* della presente perizia;
- b) l'identificazione e la descrizione dei beni;
- c) la scelta del criterio di valutazione.

\*\*\*

### a) *la ratio della perizia*

La presente perizia ha lo scopo di accertare il valore economico del ramo d'azienda dell'Istituto Baronio relativo allo "svolgimento dell'attività di gestione di Istituti Scolastici" al fine di procedere con la sua cessione.

Si rileva preliminarmente che il ramo d'azienda in oggetto è stato affittato in data 14/09/2020 con atto n. 60545 di repertorio del notaio \_\_\_\_\_ di Arzignano (VI) alla società " \_\_\_\_\_

' (di seguito anche Affittuaria). Si precisa che un precedente contratto di affitto di azienda venne stipulato col medesimo affittuario in data 26/04/2018 modificato il 25/08/2018).

\*\*\*

*b) l'identificazione e la descrizione dei beni*

Come già accennato il bene oggetto di valutazione è rappresentato dal ramo d'azienda oggetto del contratto di affitto (atto notaio ..... sopra indicato). Il ramo di azienda comprende:

-tutti i beni strumentali utilizzati per l'esercizio dell'attività scolastica oggetto di separata individuazione e valutazione come da perizia dell'Ing. .... data 10/10/2020;

-sette dipendenti;

-tutte le autorizzazioni concesse dalle competenti autorità per l'esercizio dell'attività, e in particolare i decreti di riconoscimento della parità scolastica;

Il contratto di affitto non comprende il godimento dell'immobile dove attualmente è svolta l'attività del ramo d'azienda come pure è esclusa la possibilità di subentro in qualsiasi rapporto di credito o debito.

\*\*\*

*c) scelta del criterio di valutazione*

A tal proposito, senza volersi in questa sede soffermare su una descrizione prettamente teorica delle varie metodologie valutative elaborate dalla dottrina (in riferimento alle quali si rimanda agli appositi successivi paragrafi ove è enunciata e descritta la concreta modalità valutativa adottata) si può fin d'ora affermare che, anche conformemente a quanto suggerito dai più qualificati autori e dalla prassi professionale, il criterio più idoneo per determinare il valore del ramo d'azienda dell'Istituto ..... oggetto del contratto di affitto è quello del "metodo misto patrimoniale – reddituale", con i limiti e le osservazioni di cui di seguito.

Tale metodo si basa sul presupposto che il valore di un ramo d'azienda sia pari al valore dei beni (al netto di eventuali passività o rettifiche) oggetto del trasferimento a cui si aggiunge l'avviamento che rettificcherà in aumento (*goodwill*) o in diminuzione (*badwill*) il predetto valore patrimoniale (nella misura in cui è misurabile).

\*\*\*

## 2. Notizie sulla società, sui beni aziendali e sull'attività svolta

Si espongono preliminarmente alcune notizie societarie utili ad individuare la realtà oggetto della presente perizia di stima.

La società " " è nata nel 1981 come "Istituto Scolastico " , successivamente la sua denominazione è stata cambiata in quella attuale. La compagine sociale è variata nel tempo ma comunque è rimasta immutata dal 29 maggio 2009 fino alla data del fallimento (01/08/2020).

L'attività della società è la seguente: scuola privata, codice ATECO 85.1. codice NACE 85.1.

In data 04/02/2010 è stata data esecuzione ad una scissione societaria (a seguito di una delibera del 16/12/2009) con la quale è stato scisso parte del patrimonio immobiliare trasferendolo alla neo costituita "Immobiliare Baronio srl".

In data 26/04/2018-11/05/2018 la società " " ha dato in affitto alla società " " il ramo d'azienda diretto allo svolgimento dell'attività di gestione di istituti scolastici di ogni ordine e grado, munito di tutte le autorizzazioni di legge comprendente le attrezzature, il mobilio, gli impianti e tutti gli altri beni materiali che componevano il ramo d'azienda.

In data 25/08/2018 il contratto di affitto del ramo d'azienda è stato modificato.

Il contratto prevedeva un canone di euro 1.000,00 oltre Iva in rate mensili anticipate di uguale importo. Venne stabilito che la locatrice avrebbe autorizzato l'intestazione dei decreti di concessione della parità scolastica all'affittuaria, cosa effettivamente avvenuta con decreto emesso dall'Ufficio scolastico Regionale per il Veneto del Ministero dell'Istruzione del 20/09/2018 con effetto dal 01/09/2018. La durata del contratto venne fissata in anni 5, con rinnovo tacito salvo disdetta.

A seguito dell'intervenuto fallimento della società " " il Curatore Fallimentare, debitamente autorizzato dal Giudice Delegato, ha esercitato il diritto di recesso dal contratto di affitto ai sensi dell'articolo 79 della Legge Fallimentare. La società "Filippo Neri srl", affittuaria fino alla comunicazione dell'esercizio del diritto di recesso, ha comunicato al Curatore l'intenzione di prendere nuovamente in affitto il ramo d'azienda. Il

Giudice Delegato del Tribunale di Vicenza avvalendosi della previsione di cui all'articolo 104-bis L.F. ha autorizzato il Curatore alla stipula di un nuovo contratto di affitto del ramo d'azienda con la società ' [redacted] della durata limitata fino al 31/08/2021 al canone annuale complessivo di euro 12.000,00 oltre Iva da pagarsi in rate mensili dell'importo di euro 1.000,00 ciascuna al fine di preservare il medesimo ramo d'azienda in previsione della successiva sua cessione, secondo le procedure previste dalla legge fallimentare.

La società " [redacted] " ha sottoscritto in data 31/07/2017 (di fatto un rinnovo di analoga convenzione del 28/09/2016) una convenzione per il periodo 2017/2019 con l'Associazione Mediterraneo (autorizzata dalla Prefettura di Vicenza) che prevedeva la messa a disposizione di posti per la prima accoglienza di cittadini stranieri temporaneamente presenti sul territorio.

### **3. Documentazione utilizzata**

Il sottoscritto ha proceduto alla elaborazione della perizia di stima sulla base della seguente documentazione fornita dalla Curatrice Fallimentare:

- Bilancio Istituto Baronio del 2009
- Bilancio Istituto Baronio del 2010
- Bilancio Istituto Baronio del 2011
- Bilancio Istituto Baronio del 2012
- Bilancio Istituto Baronio del 2013
- Bilancio Istituto Baronio del 2014
- Bilancio Istituto Baronio del 2015
- Bilancio Istituto Baronio del 2016
- Bilancio Istituto Baronio del 2017
- Bilancio Istituto Baronio del 2018
- Situazione contabile Istituto Baronio 2019
- Situazione contabile Istituto Baronio 2020
- Contratto di affitto d'azienda stipulato il 14 settembre 2020
- Perizia di stima dell'ing. [redacted] dei beni mobili del 10 ottobre 2020

### **4. Criteri di valutazione adottati**

Come già accennato, la finalità della presente perizia è quella di determinare il valore del ramo d'azienda dell'Istituto [redacted] con lo scopo di provvedere alla sua cessione.

Prima di procedere all'individuazione dei criteri adottati e alla conseguente valutazione è necessario svolgere una significativa e doverosa premessa metodologica.

La presente perizia farà riferimento ad un valore in una situazione economica generale di normale funzionamento dell'azienda. Nel caso specifico pur essendo l'Istituto Baronio in fallimento dal 01/08/2020 il ramo d'azienda attinente all'attività scolastica era stato già affittato in precedenza in virtù di un contratto risolto poco dopo la dichiarazione di fallimento e riattivato immediatamente con la stessa Affittuaria pur per una ridotta durata, ovvero fino al 31 agosto 2021 al medesimo corrispettivo mensile.

In questo contesto, come noto la dottrina economico-aziendalistica ha elaborato ed individuato varie metodologie di valutazione. Tra queste assumono maggiore rilevanza quelle:

- del metodo patrimoniale,
- del metodo reddituale,
- del metodo dei flussi finanziari,
- metodo misto (patrimoniale/reddituale);
- metodo dell'EVA,
- ulteriori metodologie empiriche che sono scarsamente usate se non in casi particolari.

Il cosiddetto metodo misto patrimoniale/reddituale, con stima autonoma dell'avviamento, pur non essendo sempre quello maggiormente indicato, risulta essere tuttavia quello storicamente più frequentemente utilizzato almeno nella realtà professionale italiana in riferimento alle piccole/medie aziende. In sostanza il valore del capitale economico dell'azienda o del ramo d'azienda può essere determinato quale sommatoria di due elementi: il capitale netto "rettificato" (ovvero nel caso specifico il valore dei beni oggetto del contratto di affitto) e l'avviamento autonomamente determinato. In sostanza la stima condotta valorizzando la sola componente patrimoniale costituisce un punto di partenza al quale si "aggiunge" il valore di avviamento (se esistente e nell'accezione più vasta del termine).

Sul significato o definizione di avviamento si è discusso a lungo: è un *asset* immateriale connotato dalla presenza di una o più delle seguenti indicative e non esaustive caratteristiche che distingue una azienda da un'altra (soprattutto da una nuova): redditività, clientela,

organizzazione interna aziendale, capacità gestionale dell'imprenditore, localizzazione, notorietà del *brand*, possesso di autorizzazioni per l'esercizio dell'attività, ecc.. In sostanza l'avviamento è quel qualcosa in più, in termini di valore, che l'azienda o il ramo d'azienda possiede in riferimento ad un'altra azienda o ad una azienda non ancora aperta. In tale ottica, nel caso concreto, l'avviamento può assumere un valore sganciato da formule matematiche basate sulla capacità reddituale normalmente attesa ancorata a un capitale di riferimento, a tassi di remunerazione e tempistica.

## 5. Processo di valutazione

L'individuazione del valore attuale patrimoniale del compendio patrimoniale ovvero dei beni mobili oggetto del contratto di affitto di azienda è rilevabile immediatamente dalla perizia dell'ing. Selvatico. La perizia citata si riferisce all'intero compendio mobiliare del fallimento a carico dell'Istituto Baronio, tuttavia al suo interno vi è l'indicazione dei beni "ramo scuola" che sono oggetto del contratto di affitto del ramo d'azienda. Tale perizia costituisce quindi parte integrante della presente e ad essa si rinvia per maggiore conoscenza dei criteri di valutazione adottati. Si precisa in ogni caso che la valutazione dei beni è stata fatta con criteri prudenziali, tenuto conto del loro stato d'uso, della loro età ed obsolescenza, del loro costo di acquisizione e del prezzo attualmente praticato sul mercato dell'usato di beni analoghi a quelli oggetto di stima, sia in una "ottica di funzionamento" che in "una ottica di liquidazione".

Come già evidenziato in precedenza la presente perizia farà riferimento ad un valore in una situazione economica generale di normale funzionamento dell'azienda esistendo i beni già stati oggetto di interesse come da ultimo contratto di affitto di ramo d'azienda. Il valore individuato dall'ing. è pari ad euro 52.241,00, dato arrotondabile per difetto ad euro 50.000,00.

Ben più articolata è invece l'individuazione dell'avviamento quale componente immateriale dell'azienda. La dottrina individua molteplici modalità per il suo calcolo. Nel presente caso paiono invece non applicabili i metodi generalmente usati in quanto:

-accanto all'attività "scolastica" dell'Istituto (almeno fin dal 2016) è stata affiancata una attività di sostegno di prima accoglienza di cittadini stranieri temporaneamente presenti sul territorio, i dati di bilancio di cui si è preso visione non sono tali da scindere le componenti reddituali (costi e ricavi) delle due attività al fine di apprezzarne il risultato specifico per entrambe;

-l'attività caratteristica dell'Istituto è stata oggetto di affitto di ramo d'azienda fin dal 2018;

-i bilanci degli ultimi 5 anni hanno evidenziato risultati fortemente negativi, anche i margini lordi di produzione non esprimono adeguata redditività (mancanza di goodwill o effetto positivo).

Ma dal fatto che il ramo d'azienda sia stato oggetto di un contratto d'affitto ne deriva una valutazione economica alla base della quale la componente "valore di avviamento" deve essere ricercata e valutata con metodi empirici.

Quindi se l'avviamento non può desumersi direttamente dai dati contabili, tuttavia lo stesso può ricavarsi da altre valutazioni extracontabili. Una valutazione interessante e degna di rilievo è sicuramente il possesso dei decreti di riconoscimento della parità scolastica concessi all'Istituto Baronio. Il trasferimento dell'azienda con tali decreti è di buono/discreto interesse.

I decreti di riconoscimento della parità scolastica non sono provvedimenti autorizzativi per l'esercizio dell'attività scolastica strettamente intesa, nel senso che uno può fare a scuola lo stesso, ma sono provvedimenti che riconoscono solo la parità scolastica tra scuola pubblica e scuola privata. Essi costituiscono un grado di "appetibilità" nei confronti degli utenti i quali si trovano a godere di un servizio non di poco conto avendo la possibilità di evitare eventuali esami nel passaggio alla scuola pubblica.

L'appetibilità nell'appoggiarsi ad un Istituto Scolastico Privato avente i requisiti di "parità" con la scuola pubblica si trasforma in concetto economico in quanto vi è attrazione di utenti verso la scuola privata accanto ai programmi educativi di un certo tipo che la stessa scuola può indicare e in grado di dare soddisfazione.

Il concetto di "soddisfazione" dell'utente è identificabile nella "volontà" oltre che alla possibilità di quest'ultimo di corrispondere un canone annuale di circa 4.400,00 euro. Non è inverosimile che una piccola componente del canone possa essere considerata quale "soddisfazione" della fruizione della "parità scolastica" assieme ad altri aspetti educativi. Se la piccola componente individuabile nel 3% del canone annuale può idealmente essere considerata idonea per misurare tale grado di soddisfazione, significa che in termini monetari la somma di euro 132,00 per ciascun utente può esprimere in termini economici una "qualità"



o una "caratteristica" che dà valore al ramo d'azienda. Nel caso specifico la compresenza di n. 150 utenti il valore espresso è pari ad euro 19.800,00.

Non solo, ma il percorso intrapreso per ottenere i decreti di riconoscimento della parità scolastica è foriero di oneri sopportati nel percorso burocratico, da non trascurare, che una nuova attività dovrebbe intraprendere. A tale "costo sopportato" quale integrazione della "parità scolastica" viene attribuito un valore pari a euro 2.000,00.

Infine, anche il canone di locazione in essere pari ad euro 12.000,00 su base annua è espressione sia del valore d'uso dei beni mobili sia del valore del "surplus" ovvero dell'avviamento insito nel complesso organizzativo dell'azienda composto da beni mobili e componenti immateriali. Essendo il valore stimato dei beni mobili pari ad euro 50.000,00, il costo d'uso rappresentato dal 12% degli ammortamenti comporta la somma di euro 6.000,00, l'eccedenza è un plusvalore di altri euro 6.000,00.

In definitiva, il valore del ramo d'azienda può essere così riepilogato:

-componente patrimoniale dei beni mobili: euro **50.000,00**;

-componente immateriale costituita dall'avviamento inteso come possibilità d'uso della concessione della parità scolastica (euro 19.800,00), del costo burocratico della medesima (euro 2.000,00), del plusvalore individuato nella quota parte del corrispettivo del canone di locazione eccedente la quota di ammortamento teorica (euro 6.000,00), il tutto per complessivi euro **27.800,00**.

La somma tra la componente patrimoniale e immateriale porta il valore economico del ramo d'azienda pari a euro **77.800,00**.

Si fa presente che tale valutazione deve intendersi prudentiale nell'attuale congiuntura economica.

In fede.

Bassano del Grappa, 19.10.2020

Dott.



A circular official stamp of the "ORDINE DEI DOTTORI COMMERCIALISTI" (Order of Chartered Accountants) for the provinces of Vicenza, Verona, and Ferrara. The stamp features a central logo with a stylized globe and the text "ORDINE DEI DOTTORI COMMERCIALISTI" around the perimeter. The name "Luca Ferra" is written in cursive over the stamp.