

**La stima del valore economico del ramo  
d'azienda tradizionale della  
EUROMECC S.r.l.**

\*\*\*\*\*

**R.G. EUROMECC S.r.l. in Fall.:**  
**Sede legale: Garbagnate Milanese (MI), via dei Pioppi 22**  
**Reg. Imprese di MILANO Cod. Fisc. e numero di Iscriz.**  
**02525020125**  
**Partita IVA: 02525020125**

\*\*\*\*\*

**a cura del perito**

**Dott. Giuseppe ACCIARO**

**Dottore Commercialista e Revisore Contabile  
con Studio in Milano – Piazza Principessa Clotilde, 8  
20124 – MILANO (MI)**



<b>1. PREMESSA</b> .....	<b>4</b>
<b>2. OGGETTO E FINALITA' DELLA PERIZIA</b> .....	<b>4</b>
<b>3. LA DOCUMENTAZIONE RACCOLTA</b> .....	<b>7</b>
<b>4. LA METODOLOGIA VALUTATIVA</b> .....	<b>8</b>
4.1 METODO PATRIMONIALE.....	11
4.2. METODO REDDITUALE.....	12
4.3. METODO MISTO.....	13
4.4. METODO FINANZIARI.....	14
<b>5. IL METODO DI VALUTAZIONE PRESCELTO NEL CASO DI SPECIE</b> .....	<b>15</b>
<b>6. LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL CAPITALE ECONOMICO DEL RAMO D'AZIENDA TRADIZIONALE</b> .....	<b>16</b>
6.1 LA DETERMINAZIONE DEL REDDITO CONSUNTIVO.....	17
6.1.1 Componenti positivi di reddito.....	18
6.1.2 Componenti negativi di reddito.....	19
6.1.3 Determinazione della marginalità del ramo d'azienda tradizionale .....	35
6.2 LA DETERMINAZIONE DEL REDDITO PROSPETTICO .....	37
6.3 LA DETERMINAZIONE DEL VALORE ECONOMICO DEL RAMO D'AZIENDA .....	40
<b>7. VALORE ECONOMICO DEL RAMO D'AZIENDA TRADIZIONALE</b> ..	<b>42</b>





## RELAZIONE DI STIMA DEL VALORE DEL CAPITALE ECONOMICO

\* \* \*

### 1. PREMESSA

Il Prof. Alessandro DANOVI, nato a Milano (MI) il 21/05/1966 Codice fiscale: DNV LSN 66E21 F205R, con Studio in Milano (MI) Via Chiaravalle, 7 cap 20122 nella sua qualità di CURATORE FALLIMENTARE nominato con atto del 30/12/2020 della società denominata EUROMECC S.r.l. con sede legale in Via dei Pioppi, 22 in Garbagnate Milanese (MI) - Reg. Imprese di MILANO Cod. Fisc. e numero di Iscriz. 02525020125 - Partita IVA: 02525020125, ha conferito incarico al Dott. Giuseppe ACCIARO Iscritto all'Ordine di Milano al n. 5341 dal 29.03.2006 - Circostrizione di Milano Lodi Cod. Fisc.: CCR GPP 76M03 A192X ed iscritto al registro dei revisori contabili al n. 142938 con decreto del 17.04.2007 pubblicato nella G.U. 4° Serie Speciale n. 34 del 27.04.2007 - quale esperto per la stima del valore del capitale economico del ramo d'azienda tradizionale, costituito dai negozi fisici, della EUROMECC S.r.l., oggi in affitto alla controllata .., con sede legale in .., Reg. Imprese di MILANO Cod. Fisc. e numero di Iscriz. .. - Partita IVA: ..

IL PERITO ESTENSORE

### 2. OGGETTO E FINALITA' DELLA PERIZIA

In data 30 ottobre 2018 la EUROMECC ha stipulato un contratto di affitto di ramo d'azienda con la .. Tale operazione, come si evince dalla proposta concordataria della .., cui ha poi fatto seguito il fallimento della stessa, è stata realizzata con l'obiettivo di separare il ramo *e-commerce* da quello tradizionale della vendita tramite al dettaglio tramite i negozi fisici. Unitamente alla stipula del contratto di affitto di ramo d'azienda, la .. e la EUROMECC hanno altresì deciso di effettuare un conferimento di ramo d'azienda

tramite il quale la EUROMECC ha affidato il ramo *e-commerce* alla

La società MEC SHOPPING S.r.l. è stata costituita il 13/03/2018 con atto a rogito Notaio Dr. Carlo SAGGIO di Milano (MI) Repertorio n.ro 3855/1845 ed iscritta presso il registro delle imprese di Milano il 22/03/2018. Il contratto di affitto di ramo d'azienda in forza del quale la \_\_\_\_\_ esercita l'attività d'impresa nei negozi fisici è stato stipulato, come sopra indicato, nel mese di ottobre 2018.

Dunque, la \_\_\_\_\_ ha effettuato le seguenti operazioni straordinarie con la EUROMECC ora in fallimento:

1. Conferimento di ramo d'azienda, tramite il quale la EUROMECC ha affidato alla \_\_\_\_\_ il ramo d'azienda attinente all'*e-commerce*;
2. Affitto di ramo d'azienda, per effetto del quale la EUROMECC ha concesso in affitto alla \_\_\_\_\_ la gestione commerciale dei negozi fisici.

In virtù delle predette operazioni, attualmente la \_\_\_\_\_ gestisce sia l'*e-commerce*, a seguito dell'operazione di conferimento, sia il ramo tradizionale costituito dai negozi fisici, a seguito della stipula del contratto di affitto di ramo d'azienda.

La presente perizia verte, pertanto, sulla determinazione del valore del capitale economico del ramo d'azienda riconducibile al tradizionale commercio al dettaglio mediante negozi fisici, attualmente gestito dalla \_\_\_\_\_, in forza del contratto di affitto di ramo d'azienda del 30 ottobre 2018.

Il contratto di affitto di ramo d'azienda tra EUROMECC e \_\_\_\_\_ prevede la corresponsione di un canone annuale pari ad euro 120.000,00 oltre I.V.A. e ha validità di 6 anni sino al 30 ottobre 2024.



In particolare, come si evince dal predetto contratto, sono stati concessi in affitto i seguenti rami d'azienda:

ELENCO RAMI D'AZIENDA				
N. Punti vendita	Indirizzo	CAP	Località	Descrizione
1	P.V. GARBAGNATE VIA DEI PIOPPI, 22	20024	GARBAGNATE MILANO	Licenza commerciale (SCIA), mobili ed arredi, dipendenti, contratti in essere
2	P.V. CESANO MADERNO Via Manzoni, 112	20031	Cesano Maderno	Licenza commerciale (SCIA), mobili ed arredi, dipendenti, contratti in essere
3	P.V. CARONNO PERTUSELLA C.so della Vittoria, 1512	21042	Caronno Pertusella	Licenza commerciale (SCIA), mobili ed arredi, dipendenti, contratti in essere
4	P.V. PADERNO DUGNANO Via Brasile, 4	20037	PADERNO DUGNANO	Licenza commerciale (SCIA), mobili ed arredi, dipendenti, contratti in essere
5	P.V. LEGNANO CANEGRATE Via per Canegrate, 18	20025	Legnano	Licenza commerciale (SCIA), mobili ed arredi, dipendenti, contratti in essere
6	P.V. LISSONE Via Madre Teresa, 4	20035	LISSONE	Licenza commerciale (SCIA), mobili ed arredi, dipendenti, contratti in essere
7	P.V. CASTANO PRIMO Via Luzzati, 1	20022	CASTANO PRIMO	Licenza commerciale (SCIA), mobili ed arredi, dipendenti, contratti in essere
8	P.V. GALLARATE Viale Milano, 135	21013	GALLARATE	Licenza commerciale (SCIA), mobili ed arredi, dipendenti, contratti in essere
9	P.V. BUCCINASCIO Via Martegna, 1	20090	BUCCINASCIO	Licenza commerciale (SCIA), mobili ed arredi, dipendenti, contratti in essere
10	P.V. LEGNANO ROBINO Via Robino, 129/131	20025	Legnano	Licenza commerciale (SCIA), mobili ed arredi, dipendenti, contratti in essere

Tra i punti vendita sopra indicati, quelli siti in Gallarate e Paderno Dugnano, nei quali veniva svolta l'attività d'impresa mediante un contratto di locazione, sono stati chiusi e quindi non sono più attualmente gestiti dall'affittuaria

Conseguentemente, la presente perizia si riferisce ai restanti n. otto punti vendita, alcuni dei quali, come di seguito indicati, sono gestiti mediante contratti di leasing oppure di locazione. Infatti, il contratto di affitto di ramo d'azienda tra la EUROMECC e la [redacted] comprende altresì tutti i contratti di affitto e di leasing riconducibili agli immobili indicati nella tabella.

In particolare, i punti vendita fisici che sono attualmente gestiti dalla [redacted] e che costituiscono oggetto della presente relazione di stima, sono di seguito sintetizzati.

IL PERITO ESTENSORE

Punto vendita	Indirizzo	Titolo
Cesano Maderno	Via Manzoni 112	Leasing - Intesa
Legnano Canegrate	Via Per Canegrate 18	Leasing - BNP + HYPO
Caronno Pertusella	Corso della Vittoria 1534	Affitto
Lissone	Via Madre Teresa 4	Affitto
Castano Primo	Via Luzzati 1	Affitto
Buccinasco	Via Mantegna 1	Affitto
Legnano Rubino	Via Robino 129/131	Affitto
Garbagnate Milanese	Via dei Pioppi 22	Proprietà Euromec

### 3. LA DOCUMENTAZIONE RACCOLTA

La documentazione utilizzata per la stesura della presente perizia è stata la seguente.

1. bilancio depositato della \_\_\_\_\_ al 31/12/2018;
2. bilancio depositato della \_\_\_\_\_ al 31/12/2019;
3. bilancio depositato della \_\_\_\_\_ al 31/12/2020;
4. bilancio in formato analitico della \_\_\_\_\_ al 31/12/2018;
5. bilancio in formato analitico della \_\_\_\_\_ al 31/12/2019;
6. bilancio in formato analitico della \_\_\_\_\_ al 31/12/2020;
7. bilancio provvisorio in formato analitico della \_\_\_\_\_ al 31/07/2021;
8. fascicolo storico della \_\_\_\_\_, Documento T 401267416 estratto dal RR.II in data 24/08/2020;
9. statuto completo della \_\_\_\_\_
10. proposta e piano concordatario della EUROMECC;
11. contratto di affitto di ramo d'azienda tra EUROMECC e \_\_\_\_\_
12. contratto di leasing con Intesa Leasing S.p.a. dell'immobile sito in \_\_\_\_\_

Cesano Maderno;

13. contratti di leasing con Locafit Locazione Macchinari Industriali S.p.a. e Hypo Alpe-Adria Bank dell'immobile sito in Legnano Canegrate;
14. contratto di locazione dell'immobile sito in Caronno Pertusella stipulato con
15. contratto di locazione dell'immobile sito in Lissone stipulato con
16. contratto di locazione dell'immobile sito in Castano Primo stipulato con Immobiliare
17. contratto di locazione dell'immobile sito in Buccinasco stipulato con
18. contratto di locazione dell'immobile sito in Legnano Rubino stipulato con
19. perizia di valutazione immobiliare dell'immobile sito in Garbagnate Milanese redatta dall'Ing. Filippo FERRAJOLO ed allegata alla proposta concordataria della EUROMECC.

IL PERITO ESTENSORE

#### **4. LA METODOLOGIA VALUTATIVA**

La scelta della metodologia valutativa è funzione dello scopo della determinazione, ma in primo luogo è necessario individuare le caratteristiche specifiche dell'oggetto da valutare al fine di coglierne i caratteri economici che qualificano la scelta stessa e pertanto anche in funzione della diverse caratteristiche di ciascun elemento di analisi, si ritiene opportuno effettuare una disamina dei criteri e linee guida proposte dalla dottrina aziendalista per la quantificazione del valore economico dei rami di azienda e del capitale economico di società.

La dottrina aziendalistica ha sempre precisato che la determinazione del



capitale economico può avvenire seguendo metodologie operative tra loro alternative e che sono modellate sulla base degli aspetti nei quali può essere indagata la gestione aziendale.

Sulla base di tale principio nella pratica si riscontrano così metodologie orientate a privilegiare o a modellare l'aspetto patrimoniale, economico o finanziario.

In merito all'oggetto di osservazione si precisa altresì che con il termine azienda (o ramo di essa) si fa riferimento a un complesso di beni materiali ed immateriali intrinsecamente coordinati e potenzialmente idonei a produrre risultati economici.

Le stime peritali, pertanto, sono generalmente dirette a valutare non una serie di cespiti singolarmente assunti ma un insieme imprenditorialmente organizzato di beni materiali ed immateriali omogenei sotto il profilo funzionale e preordinati al raggiungimento di un risultato economico.

Assumendo come condizione prevalente la continuità gestionale, l'azienda deve essere valutata con criteri di stima che attengono alla determinazione del cosiddetto capitale di esercizio.

Come già anticipato, la dottrina economico-aziendale e la prassi professionale hanno elaborato diverse metodologie di valutazione fondate su diversi approcci concettuali che sono andati evolvendosi nel corso degli anni nel senso di dare enfasi crescente ai vari aspetti finanziari e reddituali oltre a quelli patrimoniali.

I diversi criteri correntemente utilizzati nella prassi sono i seguenti:

\* i criteri patrimoniali, che fondano le determinazioni quantitative sul valore corrente dei beni costituenti il patrimonio aziendale;

\* i criteri reddituali, che determinano il valore economico del capitale di azienda in funzione delle autonome capacità di generare reddito, non considerando



le condizioni qualitative e quantitative del patrimonio;

\* i criteri misti patrimoniali-reddituali, che associano i principi essenziali dei criteri patrimoniali e reddituali.

Tali criteri, in sostanza, considerano unitamente nella stima del capitale economico d'impresa la consistenza patrimoniale e le potenzialità reddituali del complesso aziendale. Tra questi, i più diffusi sono i criteri che prevedono la stima autonoma del valore di avviamento;

\* i criteri finanziari, che si basano sull'attualizzazione di flussi monetari generati dalla gestione e disponibili per l'investitore.

Viene pertanto rimessa alla esperienza professionale del perito estimatore la scelta del criterio valutativo, che meglio è in grado di stimare il capitale economico dell'impresa oggetto di valutazione.

In ogni caso, è bene ricordare che qualsiasi criterio valutativo per la stima del capitale economico dell'impresa deve necessariamente rispondere alle seguenti caratteristiche (principi guida nella valutazione del capitale economico di un'azienda o di un ramo di essa stilati dalla miglior dottrina):

1. razionalità, nel senso che deve derivare da un processo logico, chiaro e convincente;
2. dimostrabilità, ovvero che sia possibile controllare tutti i dati presenti nelle formule;
3. oggettività, nel senso che il perito non può influenzare i risultati. La valutazione deve prescindere da effetti contingenti di domanda e di offerta e, in particolare, dalle caratteristiche delle parti interessate alla negoziazione (di acquisizione, apporto, fusione, ecc.) e dalle forze contrattuali che le parti esprimono. Questo concetto si contrappone al valore «soggettivo», che definisce il valore di un'azienda nella pro-

IL PERITO ESTENSORE



spettiva dell'utilità della sua struttura, introducendo nella valutazione una serie di elementi, di opinioni, di ipotesi, ecc. che sono legati alla sua peculiarità;

4. stabilità, perché la valutazione non subisca continue oscillazioni per mutamenti di opinione. La stima deve tendenzialmente rifuggire da quanto vi è di provvisorio, e quindi di rapidamente mutevole, nei fatti e nelle grandezze che influenzano il risultato. Nelle misure del reddito conseguito, ad esempio, vanno esclusi componenti straordinari e difficilmente ripetibili; spesso è opportuno mediare tra risultati di vari esercizi in cui si alternano andamenti più o meno favorevoli; nelle scelte dei prezzi di beni patrimoniali vanno evitati riferimenti a negoziazioni non normali: e così via.

Ciò posto, è opportuno ricordare che i metodi di stima del capitale economico d'impresa più seguiti sono i seguenti.

#### **4.1 METODO PATRIMONIALE**

Tale metodo consiste nel rettificare i valori contabili attribuendo alle poste dell'attivo i prezzi che dovrebbero essere pagati per riacquisirle singolarmente.

Il metodo patrimoniale si fonda sul principio della riespressione delle singole voci di bilancio a valori correnti; ciò avviene mediante opportune rettifiche alle quali dette voci vengono sottoposte al fine di farne coincidere il valore contabile con quello corrente di mercato riferito alla data di stima.

Ogni singola posta contabile è quindi oggetto di un processo di valutazione straordinaria, al termine del quale si perviene ad una situazione patrimoniale

dell'azienda aggiornata a valori correnti, ove le poste di patrimonio netto non figurano più riportate in quanto comprese in detti valori.

Attraverso tale procedimento si perviene al cosiddetto valore contabile rettificato dell'azienda, costituito dalla somma algebrica delle componenti patrimoniali attive e passive singolarmente valutate a valori correnti. Tale valore viene quindi modificato, ricorrendone i presupposti, in aumento attraverso l'aggiunta del valore positivo dell'avviamento (*goodwill*), ovvero in diminuzione attraverso la sottrazione del valore negativo dell'avviamento (*badwill*) in relazione alla più o meno elevata capacità dell'azienda di produrre reddito.

#### 4.2. METODO REDDITUALE

Tale criterio attribuisce ad un'azienda un valore che è funzione del reddito medio normale attualizzato relativo ad un certo numero (*n*) di anni. Detto reddito è calcolato quale media dei redditi passati e futuri, depurati delle componenti della gestione non caratteristica.

I metodi reddituali fondano i propri modelli sulla convinzione che la componente essenziale del patrimonio dell'azienda sia la capacità della stessa di produrre reddito.

La determinazione del valore dell'azienda, in tale ipotesi, avviene attraverso l'attualizzazione del cosiddetto reddito medio prospettico ad un tasso espressivo del grado di rischio della specifica attività svolta dall'impresa. Esprimendo questa rappresentazione in termini matematici, il valore del capitale economico dell'azienda può essere così raffigurato.

$$W = \frac{R}{I}$$

Dove si ha:

IL PERITO ESTENSORE



$W$  = valore del patrimonio sociale dell'azienda

$R$  = reddito medio prospettico

$i$  = tasso di attualizzazione espressivo del grado di rischio dell'investimento nell'impresa

Fra i metodi reddituali, oltre alla formula sopra riportata della rendita perpetua, vengono anche utilizzate metodologie che introducono nel calcolo il presunto numero di anni di produzione del reddito.

I valori che si ottengono con tale ultima metodologia non sono comunque molto differenti rispetto a quelli ai quali si perviene mediante l'applicazione della formula della rendita perpetua e ciò soprattutto se il numero di anni presi in considerazione per il calcolo è relativamente elevato (almeno 6-8 anni).

A ciò si aggiunga che l'esigenza di prevedere una possibile durata di produzione del reddito introduce nello schema valutativo una ulteriore componente di stima soggettiva che aumenta il grado di incertezza della valutazione.

#### **4.3. METODO MISTO**

Il metodo misto considera contemporaneamente sia l'aspetto reddituale che l'aspetto patrimoniale. Tali metodi integrano i principi del procedimento patrimoniale e di quello reddituale più sopra descritto.

Il risultato finale, infatti, considera contemporaneamente il valore del capitale rettificato del metodo patrimoniale, senza prescindere dalle attese di reddito che, in tale caso, costituiscono una componente rilevante del valore patrimoniale di una azienda.

Preme qui sottolineare come la difficoltà di espressione in termini quantitativi soprattutto del tasso  $i$  renda l'applicazione del presente metodo

complessa e comunque connessa a considerazioni soggettive che possono condurre a determinazioni valutative in qualche misura opinabili.

La formula estimativa maggiormente utilizzata per la stima del capitale economico di impresa (W) è la seguente:

$$W = K + (R - Ki) * ann_i$$

Dove:

K = capitale economico rettificato

R = reddito medio normalizzato atteso per il futuro

a/n/i = rendita annua posticipata temporanea

i' = tasso di attualizzazione

n = numero degli anni considerati

i = tasso di interesse ritenuto idoneo a remunerare l'investimento

#### 4.4. METODO FINANZIARI

Il metodo finanziario (comunemente conosciuto con l'acronimo di «Dcf», *Discounted Cash Flow*) è il modello più diffuso nel mondo anglosassone e, più in generale, tra gli investitori professionali.

Il metodo in questione si basa sulla stima dei flussi di cassa generati dalla gestione opportunamente elaborati («*free cash flows*» nella terminologia anglosassone) e, pertanto, esclude le voci di costo e di ricavo non aventi natura monetaria («*accruals*»).

Si tratta di metodi che determinano il valore dell'azienda unicamente in termini di attualizzazione dei flussi di cassa futuri generati dalla gestione.

I metodi finanziari sono utilizzati soprattutto per valutazioni di convenienza economica di specifici investimenti riguardanti aziende, progetti ed opere che richiedono ingenti risorse finanziarie e di lungo periodo, valutazioni di convenienza

IL PERITO ESTENSORE



economica di specifici investimenti riguardanti aziende, progetti ed opere che richiedono ingenti risorse finanziarie e di lungo periodo.

La formula maggiormente utilizzata per la stima del capitale economico di impresa (E) è la seguente:

$$\sum_{t=1}^n \frac{OFCF_t}{(1 - i')^t} + V_f - D - M + SA$$

dove:

OFCF = flussi di cassa operativi attesi nel periodo di previsione esplicita;

$i'$  = tasso di attualizzazione dei flussi  $n$  = numero di anni di previsione esplicita

$V_f$  = valore finale attualizzato dell'azienda, corrispondente al valore attuale dei flussi relativi agli anni successivi all' $n$ -esimo

$D$  = posizione finanziaria netta

$M$  = *minorities* (valore di mercato del patrimonio netto di terzi)

$SA$  = *surplus asset*

\* \* \*

Al fine di stimare il valore di un'azienda in funzionamento si precisa comunque che è possibile fare ricorso ad una molteplicità di metodi che possono tenere conto dell'entità del patrimonio, del reddito atteso per il futuro, dei flussi di cassa che l'azienda è in grado di generare, del valore dei beni immateriali che compongono l'azienda o di altri ancora a seconda delle caratteristiche del compendio da valutare.

## 5. IL METODO DI VALUTAZIONE PRESCELTO NEL CASO DI SPECIE

Ai fini della valutazione del ramo d'azienda riconducibile al tradizionale commercio al dettaglio mediante i negozi fisici indicati in precedenza, lo scrivente

ha ritenuto opportuno adottare il metodo reddituale.


Infatti, da un lato, il contratto di affitto di ramo d'azienda non ricomprende alcuna posta patrimoniale da trasferire a titolo definitivo all'affittuaria e, dall'altro lato, il valore ad esso attribuibile è unicamente riconducibile alla capacità dell'impresa di generare reddito in un certo numero di anni.

Ai fini della determinazione del reddito generato (consuntivo) e generabile (previsionale) del ramo d'azienda dei negozi fisici, si è preso a riferimento i bilanci analitici della \_\_\_\_\_; dal 2019 al 31 luglio 2021. L'esercizio 2018 non è stato considerato in quanto il contratto di affitto di ramo d'azienda è stato stipulato il 30 ottobre 2018 e pertanto comprende soltanto due mesi, che non rappresenta un orizzonte temporale confrontabile con quelli successivi. Si anticipa altresì che ai fini della determinazione del reddito previsionale è stata esclusa la marginalità (negativa) generata dal 2020, rappresentando quest'ultimo un *outlier* a causa dell'emergenza sociosanitaria provocata dal Covid-19, che ha fortemente colpito il settore del commercio al dettaglio e reso il 2020 un esercizio non confrontabile e utilizzabile come parametro di riferimento.

## **6. LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL CAPITALE ECONOMICO DEL RAMO D'AZIENDA TRADIZIONALE**

Come anticipato nei paragrafi precedenti, in virtù di n. due operazioni straordinarie effettuate tra la EUROMECC e la \_\_\_\_\_, attualmente quest'ultima gestisce sia l'*e-commerce*, a seguito dell'operazione di conferimento, sia il ramo d'azienda tradizionale costituito dai negozi fisici, a seguito della stipula del contratto di affitto del predetto ramo del 30 ottobre 2018.

Poiché la presente relazione è finalizzata alla determinazione del valore del capitale economico attribuibile al ramo tradizionale costituito dall'esercizio dell'attività d'impresa nei negozi fisici, lo scrivente ha provveduto ad isolare i

IL PERITO ESTENSORE  




componenti positivi e negativi di reddito riconducibili al ramo *e-commerce* rispetto a quelli del ramo tradizionale, sulla base dei bilanci contabili dal 2019 al 31 luglio 2021. In aggiunta, poiché i negozi di Gallarate e Paderno Dugnano sono stati chiusi negli anni 2019 e 2020 e non rientrando più nel ramo d'azienda oggetto della presente perizia, si è provveduto ad isolare i componenti reddituali ad essi riconducibili rispetto a quelli degli altri negozi fisici, che invece rientrano nella determinazione del valore del capitale economico oggetto della presente perizia.

Sulla base dell'analisi della marginalità, e della conseguente determinazione del reddito del ramo d'azienda tradizionale, si è provveduto alla stima del reddito previsionale a finire per l'esercizio 2021 e sino al 31.12.2024, in corrispondenza dell'esercizio nel quale si conclude il contratto di affitto di ramo d'azienda tra EUROMECC e

In ultimo, si è provveduto ad aggiornare i redditi previsionali sopra determinati al fine di giungere alla determinazione del valore attribuibile al ramo d'azienda tradizionale, costituito dalla sommatoria dei flussi aggiornati nell'orizzonte temporale di riferimento.

#### **6.1 LA DETERMINAZIONE DEL REDDITO CONSUNTIVO**

In primo luogo, si è provveduto alla determinazione della marginalità, e del conseguente reddito, generato dalla mediante l'esercizio dell'attività d'impresa riconducibile al ramo d'azienda tradizionale della EUROMECC. Per fare ciò, sulla base dei bilanci contabili dell'affittuaria, lo scrivente ha isolato i componenti reddituali positivi e negativi riconducibili al ramo *e-commerce* da quelli attribuibili al ramo tradizionale dei punti vendita fisici. Tra questi ultimi, come già anticipato, si sono isolati i componenti reddituali riconducibili ai punti vendita siti in Gallarate e Paderno, non rientrando nel ramo

d'azienda oggetto della presente valutazione in quanto non attualmente gestiti dall'affittuaria.

### 6.1.1 Componenti positivi di reddito

Per quanto concerne i componenti reddituali positivi, si è giunti alla determinazione dei seguenti corrispettivi riconducibili ai negozi fisici e all'e-commerce negli esercizi 2019, 2020 e al 31 luglio 2021.


Per l'esercizio 2019, i corrispettivi si suddividono come di seguito.

Co.ge	Negozi	2019	% ramo	% tot	% no e-com
009010201	Caronno Pertusella	1.030.925,35	9,74%	6,82%	8,32%
009010202					
009010203	Cesano Maderno	1.924.319,12	18,17%	12,72%	15,53%
009010205	Legnano Canegrate	1.358.683,50	12,83%	8,98%	10,96%
009010205	Lissone	1.012.160,16	9,56%	6,69%	8,17%
009010207	Castano Primo	1.305.739,16	12,33%	8,63%	10,54%
009010214	Buccinasco	1.282.642,14	12,11%	8,48%	10,35%
009010214	Legnano Robino	1.444.249,45	13,64%	9,55%	11,65%
009010217	Garbagnate	1.230.905,85	11,62%	8,14%	9,93%
<b>TOTALE CORRISPETTIVI RAMO</b>		<b>10.589.624,73</b>	<b>100,00%</b>		
009010204	Paderno	1.441.247,76		9,53%	11,63%
009010210	Gallarate	362.582,00		2,40%	2,93%
009010216	Mecshopping	2.732.950,94		18,07%	
<b>TOTALE CORRISPETTIVI</b>		<b>15.126.405,43</b>		<b>100,00%</b>	
<b>TOT. CORRISPETTIVI SENZA E-COMMERCE</b>		<b>12.393.454,49</b>			<b>100,00%</b>

Per l'esercizio 2020, i corrispettivi si suddividono come di seguito.

Co.ge	Negozi	2020	% ramo	% tot	% no e-com
009010201	Caronno Pertusella	622.803,56	8,74%	4,85%	7,97%
009010202					
009010203	Cesano Maderno	1.354.751,64	19,02%	10,55%	17,34%
009010205	Legnano Canegrate	853.513,17	11,98%	6,65%	10,93%
009010205	Lissone	668.383,66	9,38%	5,21%	8,56%
009010207	Castano Primo	953.740,74	13,39%	7,43%	12,21%
009010214	Buccinasco	853.687,98	11,99%	6,65%	10,93%
009010214	Legnano Robino	960.282,12	13,48%	7,48%	12,29%
009010217	Garbagnate	854.922,04	12,00%	6,66%	10,94%
<b>TOTALE CORRISPETTIVI RAMO</b>		<b>7.122.084,91</b>	<b>100,00%</b>		
009010204	Paderno	689.661,01		5,37%	8,83%
009010210	Gallarate	-		0,00%	0,00%
009010216	Mecshopping	5.025.200,98		39,15%	
<b>TOTALE CORRISPETTIVI</b>		<b>12.836.946,90</b>		<b>100,00%</b>	
<b>TOT. CORRISPETTIVI SENZA E-COMMERCE</b>		<b>7.811.745,92</b>			<b>100,00%</b>

Al 31 luglio 2021, i corrispettivi si suddividono come di seguito.

IL PERITO ESTENSORE  


Co.ge	Negozi	31/07/2021	% ramo	% tot	% no e-com
009010201	Caronno Pertusella	465.459,41	8,44%	5,34%	8,44%
009010202					
009010203	Cesano Maderno	1.112.687,05	20,18%	12,76%	20,18%
009010205	Legnano Canegrate	636.384,95	11,54%	7,30%	11,54%
009010205	Lissone	503.509,44	9,13%	5,78%	9,13%
009010207	Castano Primo	737.646,19	13,38%	8,46%	13,38%
009010214	Buccinasco	654.141,19	11,86%	7,50%	11,86%
009010214	Legnano Robino	717.268,81	13,01%	8,23%	13,01%
009010217	Garbagnate	686.532,71	12,45%	7,87%	12,45%
<b>TOTALE CORRISPETTIVI RAMO</b>		<b>5.513.629,75</b>	<b>100,00%</b>		
009010204	Paderno	-		0,00%	0,00%
009010210	Gallarate	-		0,00%	0,00%
009010216	Mecshopping	3.204.835,97		36,76%	
<b>TOTALE CORRISPETTIVI</b>		<b>8.718.465,72</b>		<b>100,00%</b>	
<b>TOT. CORRISPETTIVI SENZA E-COMMERCE</b>		<b>5.513.629,75</b>			<b>100,00%</b>

In sintesi, i corrispettivi riconducibili ai negozi fisici nei quali viene svolta l'attività d'impresa riconducibile al ramo d'azienda tradizionale della EUROMECC, sono indicati come di seguito.

Esercizio 2019	pari ad euro.....	10.589.624,73
Esercizio 2020	pari ad euro.....	7.122.084,91
Al 31 luglio 2021	pari ad euro.....	5.513.629,75

### 6.1.2 Componenti negativi di reddito

Per quanto concerne i componenti negativi di reddito, da un lato, i costi direttamente riconducibili ai negozi fisici sono stati attribuiti agli stessi senza alcuna imputazione soggettiva, dall'altro lato, per i costi indiretti si è provveduto ad attribuirli al ramo *e-commerce* e al ramo tradizionale, e a sua volta ai singoli negozi fisici, mediante basi di imputazione ritenute opportune per le singole componenti di costo individuate.

La prima voce di costo che si ricava dal bilancio analitico della è rappresentata dall'acquisto di materia prima e merci. Le voci di contabilità generale ad essa riconducibile, al netto delle rimanenze contabilizzate, sono temporalmente sintetizzate come da seguente tabella.


Giosono

Co.ge	Descrizione	2019	2020	2021
008010101	Acquisti merce Italia	7.175.942,84	7.319.054,15	4.602.158,69
008010102	Acquisti merce CEE	7.538,36	85.810,41	20.247,50
008010103	Acquisti merce extra CEE	198.661,80	255.327,66	220.237,38
008010104	Acquisto cartellini e accessori	14.896,24	9.958,93	3.722,73
008010106	Acquisto appendini	14.118,54	11.559,31	9.027,69
<b>TOTALE ACQUISTO MERCI</b>		<b>7.411.157,78</b>	<b>7.681.710,46</b>	<b>4.855.393,99</b>
Rimanenze iniziali		6.291.990,84	5.946.315,92	
Rimanenze finali		5.946.315,92	7.699.895,28	
<b>TOTALE ACQUISTO MERCI AL NETTO DELLE RIM.</b>		<b>7.756.832,70</b>	<b>5.928.131,10</b>	<b>4.855.393,99</b>

Poiché le merci vendute ai clienti mediante il ramo *e-commerce* e quello tradizionale sono le medesime, la base di imputazione dei costi indiretti delle materie prime e merci prescelta è rappresentata dal fatturato complessivamente generato nel periodo di riferimento.

Sulla base di ciò, il costo delle materie prime e merci è stato attribuito come di seguito.

Negozi	% attrib 2019	Tot. Attribuito 2019	% attrib 2020	Tot. Attribuito 2020	% attrib 2021	Tot. Attribuito 2021
Caronno Pertusella	6,82%	528.659,34	4,85%	287.612,09	5,34%	259.218,64
Cesano Maderno	12,72%	986.792,37	10,55%	625.627,37	12,76%	619.665,68
Legnano Canegrate	8,98%	696.733,98	6,65%	394.154,31	7,30%	354.408,65
Lissone	6,69%	519.036,53	5,21%	308.661,09	5,78%	280.409,05
Castano Primo	8,63%	669.584,08	7,43%	440.439,63	8,46%	410.801,97
Buccinasco	8,48%	657.739,91	6,65%	394.235,04	7,50%	364.297,26
Legnano Robino	9,55%	740.612,26	7,48%	443.460,45	8,23%	399.453,62
Garbagnate	8,14%	631.209,50	6,66%	394.804,93	7,87%	382.336,40
<b>TOT. COSTI NEGOZI RAMO</b>		<b>5.430.367,96</b>		<b>3.288.994,91</b>		<b>3.070.591,27</b>
Paderno	9,53%	739.072,99	5,37%	318.487,01	0,00%	
Gallarate	2,40%	185.932,34	0,00%	-	0,00%	
Mecshopping	18,07%	1.401.459,41	39,15%	2.320.649,17	36,76%	1.784.802,72
<b>TOTALE</b>	<b>100,00%</b>	<b>7.756.832,70</b>	<b>100,00%</b>	<b>5.928.131,10</b>	<b>100,00%</b>	<b>4.855.393,99</b>

IL PERITO ESTENSORI  


Dopo i costi delle materie prime, si rinviene ai costi di contabilità riconducibili al mastro “Costi di vendita” 0080103. Si è, tuttavia, isolata la voce “trasporti vendite Mec-Shopping”, essendo un costo direttamente riconducibile al ramo *e-commerce* e, quindi, irrilevante in questa sede per la determinazione della marginalità dei soli negozi fisici.

Co.ge	Descrizione	2019	2020	2021
008010305	Contributi professionisti	4.666,08	4.045,98	1.908,17
008010309	Acquisto sacchetti	61.611,66	21.192,60	53.405,85
008010306	Spese antitaccheggio		7.850,00	5.907,50
<b>TOTALE COSTI DA ATTRIBUIRE</b>		<b>66.277,74</b>	<b>33.088,58</b>	<b>61.221,52</b>

Poiché si tratta di costi riconducibili unicamente ai negozi fisici, la base di imputazione prescelta è rappresentata non dal fatturato totale generato (comprensivo

quindi anche di quello generato dal ramo del commercio elettronico), bensì soltanto da quello prodotto dai negozi fisici. Si precisa che, come accennato in precedenza, i negozi fisici di Paderno e Gallarate non sono più operativi, pertanto, non sono considerati ai fini della presente analisi e, soltanto per completezza e quadratura contabile, sono riportati nella parte finale della tabella.

Negozi	% attrib 2019	Tot. Attribuito 2019	% attrib 2020	Tot. Attribuito 2020	% attrib 2021	Tot. Attribuito 2021
Caronno Pertusella	8,32%	5.513,18	7,97%	2.638,04	8,44%	5.168,31
Cesano Maderno	15,53%	10.290,88	17,34%	5.738,39	20,18%	12.354,91
Legnano Canegrate	10,96%	7.265,97	10,93%	3.615,27	11,54%	7.066,21
Lissone	8,17%	5.412,83	8,56%	2.831,10	9,13%	5.590,80
Castano Primo	10,54%	6.982,83	12,21%	4.039,80	13,38%	8.190,58
Buccinasco	10,35%	6.859,32	10,93%	3.616,01	11,86%	7.263,37
Legnano Robino	11,65%	7.723,56	12,29%	4.067,51	13,01%	7.964,32
Garbagnate	9,93%	6.582,64	10,94%	3.621,23	12,45%	7.623,03
<b>TOT. COSTI NEGOZI RAMO</b>		<b>56.631,22</b>		<b>30.167,35</b>		<b>61.221,52</b>
Paderno	11,63%	7.707,51	8,83%	2.921,23		
Gallarate	2,93%	1.939,02	0,00%	-		
<b>TOTALE</b>	100,00%	66.277,74	100,00%	33.088,58	100,00%	61.221,52

Proseguendo nell'analisi dei costi, si rinvia a quelli attinenti al personale, esposti temporalmente nella seguente tabella.

Co.ge	Descrizione	2019	2020	2021
008010401	Salari e stipendi Garbagnate	871.944,88	655.439,70	374.830,20
008010402	Salari e stipendi Canegrate	156.775,67	94.772,36	81.166,10
008010405	Salari e stipendi Cesano	262.284,46	205.921,25	140.727,42
008010406	Salari e stipendi Caronno	209.785,55	150.862,31	80.932,44
008010408	Salari e stipendi Lissone	177.910,89	116.802,59	69.976,82
008010409	Salari e stipendi Castano	110.296,43	84.596,00	45.925,98
008010424	Salari e stipendi Buccinasco	119.304,18	94.761,01	53.218,32
008010425	Salari e stipendi Robino	168.644,36	131.255,00	67.004,14
008010403	Salari e stipendi Paderno	192.450,19	101.640,35	-
008010411	Salari e stipendi Gallarate	88.761,47	-	-
008010413	Compensi amministratori	128.223,14	144.688,68	154.225,15
008010428	Ratei/ferie/rol	181.070,95	-	406.487,57

Nella tabella sopra esposta, i costi del personale sono contabilizzati con riferimento ai singoli punti vendita, senza considerare l'e-commerce. Tuttavia, si ritiene che una parte del personale, certamente contenuta rispetto a quella dei negozi fisici, debba essere ricondotta al ramo del commercio elettronico. Si ritiene, pertanto, opportuno attribuire una quota del 6% dei costi del personale al ramo e-commerce.

Sulla base di ciò, i costi diretti del personale sono stati attribuiti come di seguito.

Giosono

Per l'esercizio 2019:

Co.ge	Descrizione	Stipendi + ratei 2019	di cui e-commerce	Tot. Diretto 2019
008010401	Salari e stipendi Garbagnate	882.378,99	52.942,74	829.436,25
008010402	Salari e stipendi Canegrate	168.292,92	10.097,58	158.195,35
008010405	Salari e stipendi Cesano	278.596,48	16.715,79	261.880,69
008010406	Salari e stipendi Caronno	218.524,47	13.111,47	205.413,00
008010408	Salari e stipendi Lissone	186.490,74	11.189,44	175.301,30
008010409	Salari e stipendi Castano	121.364,89	7.281,89	114.082,99
008010424	Salari e stipendi Buccinasco	130.176,85	7.810,61	122.366,24
008010425	Salari e stipendi Robino	180.886,94	10.853,22	170.033,72
<b>TOT. COSTI ATTRIBUITI</b>				<b>2.036.709,55</b>

Per l'esercizio 2020:

Co.ge	Descrizione	Stipendi + ratei 2020	di cui e-commerce	Tot. Diretto 2020
008010401	Salari e stipendi Garbagnate	653.657,41	39.219,44	614.437,96
008010402	Salari e stipendi Canegrate	92.993,00	5.579,58	87.413,42
008010405	Salari e stipendi Cesano	203.096,94	12.185,82	190.911,12
008010406	Salari e stipendi Caronno	149.563,92	8.973,84	140.590,09
008010408	Salari e stipendi Lissone	115.409,18	6.924,55	108.484,63
008010409	Salari e stipendi Castano	82.607,69	4.956,46	77.651,23
008010424	Salari e stipendi Buccinasco	92.981,29	5.578,88	87.402,41
008010425	Salari e stipendi Robino	129.253,06	7.755,18	121.497,87
<b>TOT. COSTI ATTRIBUITI</b>				<b>1.428.388,74</b>

A luglio 31 luglio 2021

Co.ge	Descrizione	Stipendi + ratei 2021	di cui e-commerce	Tot. Diretto 2021
008010401	Salari e stipendi Garbagnate	324.216,17	19.452,97	304.763,20
008010402	Salari e stipendi Canegrate	34.249,17	2.054,95	32.194,22
008010405	Salari e stipendi Cesano	58.695,53	3.521,73	55.173,80
008010406	Salari e stipendi Caronno	46.616,85	2.797,01	43.819,84
008010408	Salari e stipendi Lissone	32.856,02	1.971,36	30.884,66
008010409	Salari e stipendi Castano	-	507,38	-
008010424	Salari e stipendi Buccinasco	4.992,33	299,54	4.692,79
008010425	Salari e stipendi Robino	14.124,12	847,45	13.276,67
<b>TOT. COSTI ATTRIBUITI</b>				<b>476.856,22</b>

Complessivamente e temporalmente, il costo del personale è stato quindi attribuito come di seguito.

Negozi	Tot. Attribuito 2019	Tot. Attribuito 2020	Tot. Attribuito 2021
Caronno Pertusella	205.413,00	140.590,09	43.819,84
Cesano Maderno	261.880,69	190.911,12	55.173,80
Legnano Canegrate	158.195,35	87.413,42	32.194,22
Lissone	175.301,30	108.484,63	30.884,66
Castano Primo	114.082,99	77.651,23	-
Buccinasco	122.366,24	87.402,41	4.692,79
Legnano Robino	170.033,72	121.497,87	13.276,67
Garbagnate	829.436,25	614.437,96	304.763,20
<b>TOT. COSTI NEGOZI RAMO</b>	<b>2.036.709,55</b>	<b>1.428.388,74</b>	<b>476.856,22</b>

I contributi sociali risultanti dalla contabilità possono essere sintetizzati come di seguito.

IL PERITO ESTENSORE  
*Antonio*

Co.ge	Descrizione	2019	2020	2021
008010601	Garbagnate	258.595,20	195.966,56	134.313,35
008010602	Canegrate	42.799,52	26.799,11	22.267,17
008010605	Cesano	73.430,70	60.505,36	40.094,22
008010606	Caronno	59.357,42	42.705,39	23.060,71
008010608	Lissone	46.269,97	33.381,01	19.305,89
008010609	Castano	28.856,34	23.273,42	12.271,85
008010624	Buccinasco	32.025,98	26.169,16	13.926,34
008010625	Robino	46.542,96	36.867,99	18.487,86
<b>TOTALE DIRETTI</b>		<b>587.878,09</b>	<b>445.668,00</b>	<b>283.727,39</b>
008010612	INAIL	87.724,61	24.644,22	1.157,25
008010613	EST	11.730,00	11.190,00	6.961,03
008010627	RATEI INPS	54.724,30	4.450,26	119.026,56
008010631	CONTRIBUTI INPS	-	14.757,93	-
008010632	RATEI TFR	-	1.268,69	-
<b>TOTALE INDIRETTI</b>		<b>136.150,47</b>	<b>15.357,34</b>	<b>- 110.908,28</b>

Anche in questo caso, la base di imputazione dei contributi sociali non direttamente attribuibili ai singoli negozi fisici è rappresentata dal fatturato generato dagli stessi e, di conseguenza, i costi sono ripartiti tra i negozi fisici come di seguito esposto.

Negozi	% attrib 2019	Tot. Attribuito 2019	% attrib 2020	Tot. Attribuito 2020	% attrib 2021	Tot. Attribuito 2021
Caronno Pertusella	8,32%	11.325,41	7,97%	1.224,39	8,44%	9.362,85
Cesano Maderno	15,53%	21.139,95	17,34%	2.663,35	20,18%	22.382,03
Legnano Canegrate	10,96%	14.926,06	10,93%	1.677,95	11,54%	12.801,07
Lissone	8,17%	11.119,26	8,56%	1.314,00	9,13%	10.128,24
Castano Primo	10,54%	14.344,43	12,21%	1.874,99	13,38%	14.837,97
Buccinasco	10,35%	14.090,69	10,93%	1.678,29	11,86%	13.158,24
Legnano Robino	11,65%	15.866,06	12,29%	1.887,85	13,01%	14.428,07
Garbagnate	9,93%	13.522,33	10,94%	1.680,72	12,45%	13.809,81
Paderno	11,63%	15.833,08	8,83%	1.355,82	-	-
Gallarate	2,93%	3.983,21	0,00%	-	-	-

Coerentemente con l'ipotesi assunta per il costo del personale, anche per i contributi sociali una quota del 6% è stata attribuita al ramo d'azienda dell'e-commerce. Di conseguenza, i costi attribuiti ai singoli negozi fisici sono indicati nelle seguenti tabelle.

Per l'esercizio 2019:

Co.ge	Descrizione	Diretti+indiretti 2019	di cui e-commerce	Tot. Diretto 2019
008010401	Contributi Garbagnate	272.117,53	16.327,05	255.790,48
008010402	Contributi Canegrate	57.725,58	3.463,53	54.262,04
008010405	Contributi Cesano	94.570,65	5.674,24	88.896,41
008010406	Contributi Caronno	70.682,83	4.240,97	66.441,86
008010408	Contributi Lissone	57.389,23	3.443,35	53.945,88
008010409	Contributi Castano	43.200,77	2.592,05	40.608,72
008010424	Contributi Buccinasco	46.116,67	2.767,00	43.349,67
008010425	Contributi Robino	62.409,02	3.744,54	58.664,47
<b>TOT. COSTI ATTRIBUITI</b>				<b>661.959,54</b>

Per l'esercizio 2020:

Giosono

Co.ge	Descrizione	Diretti+indiretti 2020	di cui e-commerce	Tot. Diretto 2020
008010401	Contributi Garbagnate	197.647,28	11.858,84	185.788,44
008010402	Contributi Canegrate	28.477,06	1.708,62	26.768,43
008010405	Contributi Cesano	63.168,71	3.790,12	59.378,58
008010406	Contributi Caronno	43.929,78	2.635,79	41.293,99
008010408	Contributi Lissone	34.695,01	2.081,70	32.613,30
008010409	Contributi Castano	25.148,41	1.508,90	23.639,50
008010424	Contributi Buccinasco	27.847,45	1.670,85	26.176,60
008010425	Contributi Robino	38.755,84	2.325,35	36.430,49
<b>TOT. COSTI ATTRIBUITI</b>				<b>432.089,34</b>

Al 31 luglio 2021:

Co.ge	Descrizione	Diretti+indiretti 2021	di cui e-commerce	Tot. Diretto 2021
008010401	Contributi Garbagnate	120.503,54	7.230,21	113.273,33
008010402	Contributi Canegrate	9.466,10	567,97	8.898,13
008010405	Contributi Cesano	17.712,19	1.062,73	16.649,46
008010406	Contributi Caronno	13.697,86	821,87	12.875,99
008010408	Contributi Lissone	9.177,65	550,66	8.626,99
008010409	Contributi Castano	- 2.566,12	- 153,97	- 2.412,15
008010424	Contributi Buccinasco	768,10	46,09	722,01
008010425	Contributi Robino	4.059,79	243,59	3.816,20
<b>TOT. COSTI ATTRIBUITI</b>				<b>162.449,96</b>


Complessivamente, i contributi sociali direttamente e indirettamente, mediante la base di imputazione sopra indicata, riferibili ai negozi fisici sono esposti nella seguente tabella.

Negozi	Tot. Attribuito 2019	Tot. Attribuito 2020	Tot. Attribuito 2021
Caronno Pertusella	66.441,86	41.293,99	12.875,99
Cesano Maderno	88.896,41	59.378,58	16.649,46
Legnano Canegrate	54.262,04	26.768,43	8.898,13
Lissone	53.945,88	32.613,30	8.626,99
Castano Primo	40.608,72	23.639,50	- 2.412,15
Buccinasco	43.349,67	26.176,60	722,01
Legnano Robino	58.664,47	36.430,49	3.816,20
Garbagnate	255.790,48	185.788,44	113.273,33
<b>TOTALE COSTI ATTRIBUITI</b>	<b>661.959,54</b>	<b>432.089,34</b>	<b>162.449,96</b>

In ultimo con riferimento al personale, i costi per T.F.R. e oneri diversi del personale risultanti dalla contabilità possono essere sintetizzati come di seguito.

Co.ge	Descrizione	2019	2020	2021
008010706	TFR INTEGRATIVI	400,93	452,27	134,00
008010708	ACC.TFR ANNO	48.888,95	54.980,43	
008010709	INDENNITA' TFR	143.867,07	128.387,18	71.162,96
008010801	ONERI DIVERSI PERSONALE	271.517,20	351.892,31	191.032,43
008010711	TFR ERGOATO ANNO			30.732,23
<b>TOTALE</b>		<b>464.674,15</b>	<b>535.712,19</b>	<b>293.061,62</b>

Coerentemente con gli altri costi del personale, si è utilizzata come base di imputazione ai negozi fisici il fatturato generato da questi ultimi.

IL PERITO ESTENSORE  




Negozi	% attrib 2019	Tot. Attribuito 2019	% attrib 2020	Tot. Attribuito 2020	% attrib 2021	Tot. Attribuito 2021
Caronno Pertusella	8,32%	38.653,01	7,97%	42.710,49	8,44%	24.740,20
Cesano Maderno	15,53%	72.149,48	17,34%	92.905,86	20,18%	59.141,78
Legnano Canegrate	10,96%	50.941,82	10,93%	58.532,04	11,54%	33.825,27
Lissone	8,17%	37.949,44	8,56%	45.836,27	9,13%	26.762,64
Castano Primo	10,54%	48.956,75	12,21%	65.405,42	13,38%	39.207,53
Buccinasco	10,35%	48.090,76	10,93%	58.544,03	11,86%	34.769,05
Legnano Robino	11,65%	54.149,99	12,29%	65.854,02	13,01%	38.124,42
Garbagnate	9,93%	46.150,98	10,94%	58.628,66	12,45%	36.490,73
Paderno	11,63%	54.037,44	8,83%	47.295,42		-
Gallarate	2,93%	13.594,47	0,00%	-		-

In coerenza con gli altri costi del personale, una quota del 6% è stata attribuita al ramo *e-commerce*, come di seguito indicato.

Nell'esercizio 2019:

Co.ge	Descrizione	attribuiti 2019	di cui e-commerce	Tot. Diretto 2019
008010401	TFR e altri Garbagnate	46.150,98	2.769,06	43.381,93
008010402	TFR e altri Canegrate	50.941,82	3.056,51	47.885,31
008010405	TFR e altri Cesano	72.149,48	4.328,97	67.820,52
008010406	TFR e altri Caronno	38.653,01	2.319,18	36.333,83
008010408	TFR e altri Lissone	37.949,44	2.276,97	35.672,47
008010409	TFR e altri Castano	48.956,75	2.937,40	46.019,34
008010424	TFR e altri Buccinasco	48.090,76	2.885,45	45.205,31
008010425	TFR e altri Robino	54.149,99	3.249,00	50.900,99
<b>TOT. COSTI ATTRIBUITI</b>				<b>373.219,70</b>

Nell'esercizio 2020:

Co.ge	Descrizione	attribuiti 2020	di cui e-commerce	Tot. Diretto 2020
008010401	TFR e altri Garbagnate	58.628,66	3.517,72	55.110,94
008010402	TFR e altri Canegrate	58.532,04	3.511,92	55.020,12
008010405	TFR e altri Cesano	92.905,86	5.574,35	87.331,51
008010406	TFR e altri Caronno	42.710,49	2.562,63	40.147,86
008010408	TFR e altri Lissone	45.836,27	2.750,18	43.086,09
008010409	TFR e altri Castano	65.405,42	3.924,33	61.481,10
008010424	TFR e altri Buccinasco	58.544,03	3.512,64	55.031,38
008010425	TFR e altri Robino	65.854,02	3.951,24	61.902,77
<b>TOT. COSTI ATTRIBUITI</b>				<b>459.111,76</b>

Al 31 luglio 2021:

Co.ge	Descrizione	attribuiti 2021	di cui e-commerce	Tot. Diretto 2021
008010401	TFR e altri Garbagnate	36.490,73	2.189,44	34.301,29
008010402	TFR e altri Canegrate	33.825,27	2.029,52	31.795,75
008010405	TFR e altri Cesano	59.141,78	3.548,51	55.593,27
008010406	TFR e altri Caronno	24.740,20	1.484,41	23.255,79
008010408	TFR e altri Lissone	26.762,64	1.605,76	25.156,88
008010409	TFR e altri Castano	39.207,53	2.352,45	36.855,08
008010424	TFR e altri Buccinasco	34.769,05	2.086,14	32.682,91
008010425	TFR e altri Robino	38.124,42	2.287,47	35.836,96
<b>TOT. COSTI ATTRIBUITI</b>				<b>275.477,92</b>

Complessivamente, il costo per T.F.R. e altri oneri del personale è stato attribuito ai negozi fisici come da seguente tabella.


*Caronno*

Negozi	Tot. Attribuito 2019	Tot. Attribuito 2020	Tot. Attribuito 2021
Caronno Pertusella	36.333,83	40.147,86	23.255,79
Cesano Maderno	67.820,52	87.331,51	55.593,27
Legnano Canegrate	47.885,31	55.020,12	31.795,75
Lissone	35.672,47	43.086,09	25.156,88
Castano Primo	46.019,34	61.481,10	36.855,08
Buccinasco	45.205,31	55.031,38	32.682,91
Legnano Robino	50.900,99	61.902,77	35.836,96
Garbagnate	43.381,93	55.110,94	34.301,29
<b>TOTALE COSTI ATTRIBUITI</b>	<b>373.219,70</b>	<b>459.111,76</b>	<b>275.477,92</b>

Per quanto concerne il costo per compenso amministratori, trattandosi di costo indiretto riferibile tanto al ramo *e-commerce* quanto ai negozi fisici, si è ritenuto di attribuirlo ai predetti rami, e a singoli negozi, sulla base del fatturato complessivo generato.

Negozi	% attrib 2019	Tot. Attribuito 2019	% attrib 2020	Tot. Attribuito 2020	% attrib 2021	Tot. Attribuito 2021
Caronno Pertusella	6,82%	8.738,92	4,85%	7.019,79	5,34%	8.233,74
Cesano Maderno	12,72%	16.312,02	10,55%	15.269,77	12,76%	19.682,86
Legnano Canegrate	8,98%	11.517,25	6,65%	9.620,18	7,30%	11.257,32
Lissone	6,69%	8.579,85	5,21%	7.533,53	5,78%	8.906,82
Castano Primo	8,63%	11.068,46	7,43%	10.749,87	8,46%	13.048,58
Buccinasco	8,48%	10.872,67	6,65%	9.622,15	7,50%	11.571,42
Legnano Robino	9,55%	12.242,58	7,48%	10.823,60	8,23%	12.688,11
Garbagnate	8,14%	10.434,11	6,66%	9.636,06	7,87%	12.144,41
<b>TOT. COSTI NEGOZI RAMO</b>		<b>89.765,87</b>		<b>80.274,93</b>		<b>97.533,26</b>
Paderno	9,53%	12.217,13	5,37%	7.773,35	0,00%	-
Gallarate	2,40%	3.073,53	0,00%	-	0,00%	-
Mecshopping	18,07%	23.166,61	39,15%	56.640,39	36,76%	56.691,89
<b>TOTALE ATTRIBUITI</b>	100,00%	128.223,14	100,00%	144.688,68	100,00%	154.225,15

Proseguendo nell'analisi dei costi risultanti dai bilanci contabili, si rinviene la voce inerente alle utenze, ossia energia elettrica, gas e acqua. Temporalmente i predetti costi sono sintetizzati nella tabella che segue. Si precisa che poiché nella situazione contabile al 31 luglio non risultano contabilizzate alcuni costi, si è provveduto alla stima degli stessi sulla base del valore risultante dal bilancio 2019 riferito a sette mensilità, essendo quello del 2020 influenzato dalle chiusure forzate legate al Covid-19 (tali costi sono i seguenti: energia elettrica Cesano, Canegrate e Garbagnate, Gas Saronno, Cesano, Garbagnate, Castone e Lissone, utenze Robino).

IL PERITO ESTENSORE  


Co.ge	Descrizione	2019	2020	2021
008011001	Energia elettrica Caronno	24.662,63	22.433,92	1.580,51
008011002	Energia elettrica Cesano	28.125,86	26.366,99	16.406,75
008011004	Energia elettrica Canegrate	10.035,99	9.186,71	5.854,33
008011008	Energia elettrica Garbagnate	30.589,77	53.371,61	17.844,03
008011009	Energia elettrica Lissone	19.123,94	15.452,74	1.310,51
008011010	Gas Caronno	3.040,07	5.062,74	1.773,37
008011012	Gas Cesano	3.523,17	14.791,19	2.055,18
008011015	Gas Garbagnate	3.148,30	9.298,84	1.836,51
008011017	Utenze Robino	3.122,56	-	1.821,49
008011018	Gas Castano	7.497,00	3.437,15	4.373,25
008011019	Gas Lissone	6.945,24	6.783,80	4.051,39
008011020	Acqua Garbagnate	8.881,13	1.806,92	336,08
008011022	Acqua Cesano	196,36	94,93	64,88
008011023	Acqua Caronno	4.050,75	3.435,79	415,99
008011024	Acqua Castano	492,90	515,71	265,19
008011026	Acqua Robino	-	28,64	109,71
008011030	Energia elettrica Castano	7.272,03	12.757,02	3.615,73
008011035	Energia elettrica Buccinasco	19.921,04	17.565,78	11.620,61
008011036	Energia elettrica Robino	24.825,83	17.613,54	14.481,73
<b>TOTALE COSTI DIRETTI</b>		<b>205.454,57</b>	<b>219.946,74</b>	<b>89.817,25</b>

Poiché si tratta di costi diretti, l'attribuzione agli stessi non necessita di alcuna base di imputazione. Pertanto, i costi sono complessivamente attribuiti come da seguente prospetto.

Negozi	Totale 2019	Totale 2020	Totale 2021
Caronno Pertusella	31.753,45	30.932,45	3.769,87
Cesano Maderno	31.845,39	41.253,11	18.526,81
Legnano Canegrate	10.035,99	9.186,71	5.854,33
Lissone	26.069,18	22.236,54	5.361,90
Castano Primo	15.261,93	16.709,88	8.254,17
Buccinasco	19.921,04	17.565,78	11.620,61
Legnano Robino	27.948,39	17.584,90	16.412,94
Garbagnate	42.619,20	64.477,37	20.016,62
<b>TOTALE</b>	<b>205.454,57</b>	<b>219.946,74</b>	<b>89.817,25</b>

Nei bilanci contabili si rinvenivano anche costi per altre utenze, ossia telefoniche, adsl e fibra. Nel prospetto che segue si riepilogano i costi diretti e indiretti, precisando che nella situazione provvisoria a luglio 2021 alcuni costi (quali Spese telefoniche Castano e Buccinasco) non risultano contabilizzate e, pertanto, si è provveduto ad una stima delle stesse pari a sette mensilità dell'importo risultante a bilancio 2019.

*Caronno*

Co.ge	Descrizione	2019	2020	2021
008011502	Telefoniche Caronno	564,72	480,00	325,84
008011503	Telefoniche Cesano	1.194,62	733,32	201,12
008011505	Telefoniche Canegrate	494,26	360,00	201,12
008011507	Telefoniche Lissone	771,12	360,00	201,12
008011508	Telefoniche Castano	1.133,58	804,98	661,26
008011509	Telefoniche Garbagnate	2.191,27	4.098,57	1.595,83
008011515	Telefoniche Buccinasco	973,88	1.165,08	568,10
008011516	Telefoniche Robino	559,35	360,00	201,12
008011523	Canone fibra Caronno	546,55	677,06	211,42
008011525	Canone fibra Canegrate	714,30	872,36	320,02
008011526	Canone fibra Lissone	714,30	872,36	332,22
008011527	Canone fibra Garbagnate	2.404,99	2.941,00	962,00
008011529	Canone fibra Robino	660,10	807,32	289,49
<b>TOTALE COSTI DIRETTI RAMO</b>		<b>12.923,04</b>	<b>14.532,05</b>	<b>6.070,65</b>
008011510	Telefoniche cellulari	7.220,32	6.149,22	2.795,87
008011520	Canone adsl negozi	2.088,00	2.436,00	822,00
008011530	canone pos	24.035,59	14.333,42	10.413,73
008011517	telefoniche negozi			16.065,00
<b>TOTALE COSTI DA ATTRIBUIRE</b>		<b>33.343,91</b>	<b>22.918,64</b>	<b>30.096,60</b>

I costi indiretti esposti nella parte finale della tabella sono stati attribuiti ai singoli punti vendita fisici in funzione del fatturato complessivo del predetto ramo, come di seguito esposto.

Negozi	% attrib 2019	Tot. Attribuito 2019	% attrib 2020	Tot. Attribuito 2020	% attrib 2021	Tot. Attribuito 2021
Caronno Pertusella	8,32%	2.773,65	7,97%	1.827,22	8,44%	2.540,75
Cesano Maderno	15,53%	5.177,28	17,34%	3.974,66	20,18%	6.073,69
Legnano Canegrate	10,96%	3.655,46	10,93%	2.504,10	11,54%	3.473,76
Lissone	8,17%	2.723,16	8,56%	1.960,95	9,13%	2.748,45
Castano Primo	10,54%	3.513,02	12,21%	2.798,15	13,38%	4.026,50
Buccinasco	10,35%	3.450,88	10,93%	2.504,61	11,86%	3.570,68
Legnano Robino	11,65%	3.885,67	12,29%	2.817,34	13,01%	3.915,27
Garbagnate	9,93%	3.311,68	10,94%	2.508,23	12,45%	3.747,50
<b>TOT. COSTI NEGOZI RAMO</b>		<b>28.490,80</b>		<b>20.895,26</b>		<b>30.096,60</b>
Paderno	11,63%	3.877,60	8,83%	2.023,38		-
Gallarate	2,93%	975,51	0,00%	-		-
<b>TOTALE</b>	<b>100,00%</b>	<b>33.343,91</b>	<b>100,00%</b>	<b>22.918,64</b>	<b>100,00%</b>	<b>30.096,60</b>

IL PERITO ESTENSORE

*Antonio*

Complessivamente, i costi diretti e indiretti attribuiti ai singoli rami sono esposti nel seguente prospetto.

Negozi	Totale attribuito 2019	Totale attribuito 2020	Totale attribuito 2021
Caronno Pertusella	3.884,92	2.984,28	2.540,75
Cesano Maderno	6.371,90	4.707,98	6.073,69
Legnano Canegrate	4.864,02	3.736,46	3.473,76
Lissone	4.208,58	3.193,31	2.748,45
Castano Primo	4.646,60	3.603,13	4.026,50
Buccinasco	4.424,76	3.669,69	3.570,68
Legnano Robino	5.105,12	3.984,66	3.915,27
Garbagnate	7.907,94	9.547,80	3.747,50
<b>TOTALE COSTI ATTRIBUITI</b>	<b>41.413,84</b>	<b>35.427,31</b>	<b>30.096,60</b>

Per quanto concerne i costi rientranti nel mastro di contabilità 0080112 “manutenzioni e riparazioni” si è ritenuto di non considerare i sottoconti 008011210, 008011211 ed 008011212 essendo presumibilmente riferibili al ramo *e-commerce* in

quanto connessi al software e hardware per le vendite online. Gli altri costi, invece, sono esposti come di seguito.

Co.ge	Descrizione	2019	2020	2021
008011101	Carburante autovetture	1.890,14	2.121,78	340,39
008011110	Carburante automezzi	17.627,79	13.494,51	9.744,49
008011201	Manutenzione automezzi	16.342,84	8.035,98	4.293,28
008011202	Manutenzione autovetture	10.893,04	6.389,26	546,80
008011205	Manutenzione beni terzi	876,00	880,44	
008011207	Manutenzione impianti	11.281,68	40.211,37	4.555,46
008011221	Materiali vari per riparaz.	-	7.055,46	7.470,52
008011220	Manutenzioni e riparazioni	32.039,97	33.808,10	17.385,96
<b>TOTALE COSTI DA ATTRIBUIRE</b>		<b>90.951,46</b>	<b>111.996,90</b>	<b>44.336,90</b>

I predetti costi, in quanto indirettamente riferibili ai negozi fisici, sono stati attribuiti agli stessi in funzione del fatturato da essi generato.

Negozi	% attrib 2019	Tot. Attribuito 2019	% attrib 2020	Tot. Attribuito 2020	% attrib 2021	Tot. Attribuito 2021
Caronno Pertusella	8,32%	7.565,62	7,97%	8.929,13	8,44%	3.742,91
Cesano Maderno	15,53%	14.121,94	17,34%	19.423,06	20,18%	8.947,48
Legnano Canegrate	10,96%	9.970,93	10,93%	12.236,81	11,54%	5.117,38
Lissone	8,17%	7.427,91	8,56%	9.582,61	9,13%	4.048,88
Castano Primo	10,54%	9.582,39	12,21%	13.673,77	13,38%	5.931,65
Buccinasco	10,35%	9.412,89	10,93%	12.239,31	11,86%	5.260,16
Legnano Robino	11,65%	10.598,87	12,29%	13.767,55	13,01%	5.767,79
Garbagnate	9,93%	9.033,21	10,94%	12.257,01	12,45%	5.520,63
<b>TOT. COSTI NEGOZI RAMO</b>		<b>77.713,75</b>		<b>102.109,24</b>		<b>44.336,90</b>
Paderno	11,63%	10.576,84	8,83%	9.887,66		
Gallarate	2,93%	2.660,87	0,00%	-		
<b>TOTALE</b>	100,00%	90.951,46	100,00%	111.996,90	100,00%	44.336,90

Come anticipato nei paragrafi introduttivi, alcuni negozi fisici sono gestiti in forza di contratti di locazione. Dalla contabilità emergono i seguenti costi per affitti di locali ovvero per spese condominiali.

Co.ge	Descrizione	2019	2020	2021
008011301	Affitto Caronno	125.750,00	125.750,00	72.916,69
008011306	Affitto Lissone	171.209,68	153.936,77	85.250,00
008011307	Affitto Castano	82.356,20	82.356,20	45.500,00
0080113012	Spese cond. Canegrate	62.000,00	17.405,95	10.153,47
0080113017	Affitto Robino	150.000,00	175.000,00	62.500,00
0080113031	Affitto Buccinasco	240.000,00	240.000,00	189.750,00
008011315	Spese cond. Buccinasco	-	-	25.500,00

Si precisa che, non essendo contabilizzati nella situazione provvisoria a luglio 2021, per i negozi siti in Caronno e Castano si è provveduto al calcolo di sette mensilità di locazione.

Inoltre, tra i negozi fisici appartenenti al ramo d'azienda tradizionale rientra anche quello sito in Garbagnate Milanese, di proprietà della EUROMECC in

*Garbagnate*

fallimento. Poiché nella contabilità non è registrato alcun costo di affitto del predetto immobile, a parte il canone mensile del contratto di affitto di ramo d'azienda pari a 120.000 euro che in questa sede non è stato considerato, si è ritenuto opportuno stimare un costo figurativo. In caso contrario, l'analisi della marginalità risulterebbe fuorviante, mancando una componente di costo essenziale. Per stimare un costo figurativo di locazione, si è assunto come valore di riferimento quello determinato nella perizia redatta dall'Ing. Filippo Ferrajolo del 9 dicembre 2020. Dalla stessa si evince che, in ipotesi fallimentare, il valore dell'immobile è pari ad euro 2.998.050. Ipotizzando un canone di affitto pari al 8% annuo, il costo figurativo qui considerato ed imputato direttamente al negozio di Garbagnate è pari ad euro 239.844.

In aggiunta, si è ritenuto che poiché la \_\_\_\_\_ svolge anche l'attività d'impresa mediante il ramo d'azienda dell'*e-commerce* e anche quest'ultimo necessità di punti fisici per lo stoccaggio, una quota dei costi di affitto dei negozi fisici deve essere attribuita al ramo del commercio elettronico. Si è ritenuto che tale quota sia essere pari al 15%, che porta ad un valore annuo di affitto (anche qui figurativo) in linea con la media dei canoni di affitto annui dei negozi fisici. In particolare, tale valore ammonta ad euro 169.668,13 nel 2019, 164.138,09 nel 2020 e 99.968,46 a luglio 2021. Pertanto, i costi di affitto attribuiti ai negozi fisici, detratta la quota da attribuire al ramo *e-commerce*, sono esposti come di seguito.

Nel 2019:

Negozio	attribuiti 2019	di cui e-commerce	Tot. Diretto 2019
Caronno Pertusella	125.750,00	18.862,50	106.887,50
Cesano Maderno	-	-	-
Legnano Canegrate	62.000,00	9.300,00	52.700,00
Lissone	171.209,68	25.681,45	145.528,23
Castano Primo	82.356,20	12.353,43	70.002,77
Buccinasco	240.000,00	36.000,00	204.000,00
Legnano Robino	150.000,00	22.500,00	127.500,00
Garbagnate	299.805,00	44.970,75	254.834,25
<b>TOTALE</b>	<b>1.131.120,88</b>	<b>169.668,13</b>	<b>961.452,75</b>

IL PERITO ESTENSORE



Nel 2020:

<b>Negozi</b>	<b>attribuiti 2020</b>	<b>di cui e-commerce</b>	<b>Tot. Diretto 2020</b>
Caronno Pertusella	125.750,00	18.862,50	106.887,50
Cesano Maderno	-	-	-
Legnano Canegrate	17.405,95	2.610,89	14.795,06
Lissone	153.936,77	23.090,52	130.846,25
Castano Primo	82.356,20	12.353,43	70.002,77
Buccinasco	240.000,00	36.000,00	204.000,00
Legnano Robino	175.000,00	26.250,00	148.750,00
Garbagnate	299.805,00	44.970,75	254.834,25
<b>TOTALE</b>	<b>1.094.253,92</b>	<b>164.138,09</b>	<b>930.115,83</b>

Nel 2021:

<b>Negozi</b>	<b>attribuiti 2021</b>	<b>di cui e-commerce</b>	<b>Tot. Diretto 2021</b>
Caronno Pertusella	72.916,69	10.937,50	61.979,19
Cesano Maderno	-	-	-
Legnano Canegrate	10.153,47	1.523,02	8.630,45
Lissone	85.250,00	12.787,50	72.462,50
Castano Primo	45.500,00	6.825,00	38.675,00
Buccinasco	215.250,00	32.287,50	182.962,50
Legnano Robino	62.500,00	9.375,00	53.125,00
Garbagnate	174.886,25	26.232,94	148.653,31
<b>TOTALE</b>	<b>666.456,41</b>	<b>99.968,46</b>	<b>566.487,95</b>

Complessivamente, i costi di affitto nei negozi fisici sono stati attribuiti come di seguito.

<b>Negozi</b>	<b>Totale 2019</b>	<b>Totale 2020</b>	<b>Totale 2021</b>
Caronno Pertusella	106.887,50	106.887,50	61.979,19
Cesano Maderno	-	-	-
Legnano Canegrate	52.700,00	14.795,06	8.630,45
Lissone	145.528,23	130.846,25	72.462,50
Castano Primo	70.002,77	70.002,77	38.675,00
Buccinasco	204.000,00	204.000,00	182.962,50
Legnano Robino	127.500,00	148.750,00	53.125,00
Garbagnate	254.834,25	254.834,25	148.653,31
<b>TOTALE</b>	<b>961.452,75</b>	<b>930.115,83</b>	<b>566.487,95</b>

All'interno dei componenti di costo attinenti agli affitti, si rinviene anche il noleggio dell'attrezzatura, pari ad euro 10.800,94 nel 2019 ed euro 500 nel 2020. Tale costo è stato attribuito in base al fatturato, come di seguito esposto.

*Giuseppe*

Negozi	% attrib 2019	Tot. Attribuito 2019	% attrib 2020	Tot. Attribuito 2020
Caronno Pertusella	6,82%	736,13	7,97%	39,86
Cesano Maderno	12,72%	1.374,05	17,34%	86,71
Legnano Canegrate	8,98%	970,16	10,93%	54,63
Lissone	6,69%	722,73	8,56%	42,78
Castano Primo	8,63%	932,36	12,21%	61,05
Buccinasco	8,48%	915,86	10,93%	54,64
Legnano Robino	9,55%	1.031,26	12,29%	61,46
Garbagnate	8,14%	878,92	10,94%	54,72
<b>TOT. COSTI NEGOZI RAMO</b>		<b>7.561,47</b>		<b>455,86</b>
		-		
Paderno	9,53%	1.029,12	8,83%	44,14
Gallarate	2,40%	258,90	0,00%	-
e-commerce	18,07%	1.951,45	0,00%	-
<b>TOTALE</b>	<b>100,00%</b>	<b>10.800,94</b>	<b>100,00%</b>	<b>500,00</b>

Come anticipato nelle pagine introduttive, i punti vendita siti in Legnano Canegrate e Cesano Maderno sono condotti in forza di contratti di leasing, i cui importi derivanti dalla contabilità sono esposti nella tabella che segue. Si precisa che nel bilancio provvisorio di luglio 2021 non risultano contabilizzati (ad eccezione di Legnano del contratto di leasing con BNP) e, pertanto, si è provveduto al calcolo degli stessi sulla base di sette mensilità.

Co.ge	Descrizione	2019	2020	2021
008011402	Legnano Canegrate	74.911,92	51.180,97	43.339,38
008011404	Legano Canegrate BNP	11.239,86	5.437,73	6.135,50
008011405	Cesano	234.028,45	236.984,41	138.103,00
<b>TOTALE COSTI DIRETTI</b>		<b>320.180,23</b>	<b>293.603,11</b>	<b>187.577,88</b>

Trattandosi di costi direttamente riconducibili ai suddetti punti vendita, l'attribuzione avviene senza alcuna base di imputazione, come di seguito esposto.

Negozi	2019	2020	2021
Caronno Pertusella	-	-	-
Cesano Maderno	234.028,45	236.984,41	138.103,00
Legnano Canegrate	86.151,78	56.618,70	49.474,88
Lissone	-	-	-
Castano Primo	-	-	-
Buccinasco	-	-	-
Legnano Robino	-	-	-
Garbagnate	-	-	-
<b>TOTALE COSTI ATTRIBUITI</b>	<b>320.180,23</b>	<b>293.603,11</b>	<b>187.577,88</b>

Proseguendo nell'analisi dei costi, dai bilanci contabili si rinviene la voce "compensi professionali", di cui al mastro 0080116. Tali costi sono stati attribuiti ai rami d'azienda sulla base del fatturato complessivo del ramo tradizionale e dell'e-

IL PERITO ESTENSORE

Antonio



commerce, trattandosi di costi di cui hanno beneficiato entrambi e rami.

Negozi	% attrib 2019	Tot. Attribuito 2019	% attrib 2020	Tot. Attribuito 2020	% attrib 2021	Tot. Attribuito 2021
Caronno Pertusella	6,82%	8.846,39	4,85%	6.821,51	8,44%	12.156,12
Cesano Maderno	12,72%	16.512,61	10,55%	14.838,48	20,18%	29.059,38
Legnano Canegrate	8,98%	11.658,89	6,65%	9.348,46	11,54%	16.620,08
Lissone	6,69%	8.685,36	5,21%	7.320,75	9,13%	13.149,85
Castano Primo	8,63%	11.204,57	7,43%	10.446,24	13,38%	19.264,66
Buccinasco	8,48%	11.006,37	6,65%	9.350,37	11,86%	17.083,81
Legnano Robino	9,55%	12.393,13	7,48%	10.517,89	13,01%	18.732,48
Garbagnate	8,14%	10.562,42	6,66%	9.363,89	12,45%	17.929,76
<b>TOT. COSTI NEGOZI RAMO</b>		<b>90.869,75</b>		<b>78.007,59</b>		<b>143.996,15</b>

Per quanto concerne gli altri costi commerciali (mastro 0080117), dalla contabilità si rinviene un costo pari ad euro 32.509,90 nel 2019, euro 70.887,50 nel 2020 ed euro 5.963,97 a luglio 2021. Si è ritenuto di attribuire i predetti costi ai negozi fisici in funzione del fatturato generato soltanto dagli stessi.

Negozi	% attrib 2019	Tot. Attribuito 2019	% attrib 2020	Tot. Attribuito 2020	% attrib 2021	Tot. Attribuito 2021
Caronno Pertusella	8,32%	2.704,27	7,97%	5.651,62	8,44%	503,48
Cesano Maderno	15,53%	5.047,78	17,34%	12.293,66	20,18%	1.203,57
Legnano Canegrate	10,96%	3.564,03	10,93%	7.745,18	11,54%	688,36
Lissone	8,17%	2.655,05	8,56%	6.065,23	9,13%	544,63
Castano Primo	10,54%	3.425,15	12,21%	8.654,70	13,38%	797,90
Buccinasco	10,35%	3.364,56	10,93%	7.746,77	11,86%	707,57
Legnano Robino	11,65%	3.788,48	12,29%	8.714,06	13,01%	775,85
Garbagnate	9,93%	3.228,85	10,94%	7.757,97	12,45%	742,61
<b>TOT. COSTI NEGOZI RAMO</b>		<b>27.778,18</b>		<b>64.629,19</b>		<b>5.963,97</b>
Paderno	11,63%	3.780,61	8,83%	6.258,31		-
Gallarate	2,93%	951,11	0,00%	-		-
<b>TOTALE</b>	<b>100,00%</b>	<b>32.509,90</b>	<b>100,00%</b>	<b>70.887,50</b>	<b>100,00%</b>	<b>5.963,97</b>

Anche i costi di assicurazione degli immobili e delle autovetture sono stati ripartiti secondo la base di imputazione del fatturato dei negozi fisici. Tali costi ammontano ad euro 38.157,13 nel 2019, euro 64.636,59 nel 2020 ed euro 21.803,01 a luglio 2021.

Negozi	% attrib 2019	Tot. Attribuito 2019	% attrib 2020	Tot. Attribuito 2020	% attrib 2021	Tot. Attribuito 2021
Caronno Pertusella	8,32%	3.174,03	7,97%	5.153,25	8,44%	1.840,61
Cesano Maderno	15,53%	5.924,62	17,34%	11.209,60	20,18%	4.399,99
Legnano Canegrate	10,96%	4.183,13	10,93%	7.062,21	11,54%	2.516,51
Lissone	8,17%	3.116,25	8,56%	5.530,40	9,13%	1.991,07
Castano Primo	10,54%	4.020,13	12,21%	7.891,52	13,38%	2.916,94
Buccinasco	10,35%	3.949,02	10,93%	7.063,66	11,86%	2.586,73
Legnano Robino	11,65%	4.446,57	12,29%	7.945,65	13,01%	2.836,36
Garbagnate	9,93%	3.789,73	10,94%	7.073,87	12,45%	2.714,81
<b>TOT. COSTI NEGOZI RAMO</b>		<b>32.603,48</b>		<b>58.930,14</b>		<b>21.803,01</b>
Paderno	11,63%	4.437,33	8,83%	5.706,45		-
Gallarate	2,93%	1.116,32	0,00%	-		-
<b>TOTALE</b>	<b>100,00%</b>	<b>38.157,13</b>	<b>100,00%</b>	<b>64.636,59</b>	<b>100,00%</b>	<b>21.803,01</b>

I costi diretti e indiretti contabilizzati tra gli altri servizi (vigilanza e pedaggi autostradali) risultanti dalla contabilità sono esposti dalla seguente tabella.

*over*

Co.ge	Descrizione	2019	2020	2021
008011908	Vigilanza Robino	1.320,00	991,98	725,94
008011910	Vigilanza Cesano	2.744,93	2.618,26	1.067,62
008011911	Vigilanza Canegrate	2.724,82	5.760,00	4.325,94
008011913	Vigilanza Caronno	1.503,00	1.504,00	1.128,00
008011914	Vigilanza Lissone	1.318,59	991,98	725,94
008011915	Vigilanza Castano	994,77	991,98	725,94
008011916	Vigilanza Garbagnate	4.921,00	5.524,00	5.087,09
008011922	Vigilanza Buccinasco	991,77	991,98	725,94
<b>TOTALE COSTI DIRETTI</b>		<b>16.518,88</b>	<b>19.374,18</b>	<b>14.512,41</b>
008011904	Pedaggi autostradali	5.298,76	3.636,85	1.819,00
<b>TOTALE COSTI INDIRETTI</b>		<b>5.298,76</b>	<b>3.636,85</b>	<b>1.819,00</b>

I costi indiretti (pedaggi autostradali) sono stati attribuiti ai negozi fisici in funzione del fatturato generato dal ramo tradizionale.


Negozi	% attrib 2019	Tot. Attribuito 2019	% attrib 2020	Tot. Attribuito 2020	% attrib 2021	Tot. Attribuito 2021
Caronno Pertusella	8,32%	440,77	7,97%	289,95	8,44%	153,56
Cesano Maderno	15,53%	822,73	17,34%	630,72	20,18%	367,09
Legnano Canegrate	10,96%	580,90	10,93%	397,36	11,54%	209,95
Lissone	8,17%	432,74	8,56%	311,17	9,13%	166,11
Castano Primo	10,54%	558,26	12,21%	444,03	13,38%	243,36
Buccinasco	10,35%	548,39	10,93%	397,44	11,86%	215,81
Legnano Robino	11,65%	617,48	12,29%	447,07	13,01%	236,63
Garbagnate	9,93%	526,27	10,94%	398,02	12,45%	226,49
<b>TOT. COSTI NEGOZI RAMO</b>		<b>4.527,54</b>		<b>3.315,77</b>		<b>1.819,00</b>
Paderno	11,63%	616,20	8,83%	321,08		-
Gallarate	2,93%	155,02	0,00%	-		-
<b>TOTALE</b>	<b>100,00%</b>	<b>5.298,76</b>	<b>100,00%</b>	<b>3.636,85</b>	<b>100,00%</b>	<b>1.819,00</b>

Complessivamente, i costi per altri servizi (vigilanza e pedaggi autostradali) sono stati quindi attribuiti ai singoli negozi fisici come da seguente tabella.

Negozi	Totale attribuito 2019	Totale attribuito 2020	Totale attribuito 2021
Caronno Pertusella	1.943,77	1.793,95	1.281,56
Cesano Maderno	3.567,66	3.248,98	1.434,71
Legnano Canegrate	3.305,72	6.157,36	4.535,89
Lissone	1.751,33	1.303,15	892,05
Castano Primo	1.553,03	1.436,01	969,30
Buccinasco	1.540,16	1.389,42	941,75
Legnano Robino	1.937,48	1.439,05	962,57
Garbagnate	5.447,27	5.922,02	5.313,58
<b>TOTALE COSTI ATTRIBUITI</b>	<b>21.046,42</b>	<b>22.689,95</b>	<b>16.331,41</b>

In ultimo, gli oneri diversi di gestione, anch'essi attribuiti in funzione del fatturato generato dal ramo tradizionale, ammontano ad euro 93.828,12 nel 2019, euro 68.413,03 ed euro 53.796,35 a luglio 2021. Si precisa che non sono stati considerati, in quanto presumibilmente direttamente riconducibili al ramo *e-commerce*, i seguenti costi contabilizzati tra gli oneri diversi di gestione: spese varie assistenza mecshopping, rimborsi carta Sella, rimborsi

IL PERITO ESTENSORE



paypal, riaddebito carta clonata, spese ebay , spese amazon

Negozi	% attrib 2019	Tot. Attribuito 2019	% attrib 2020	Tot. Attribuito 2020	% attrib 2021	Tot. Attribuito 2021
Caronno Pertusella	8,32%	7.804,91	7,97%	5.454,33	8,44%	4.541,48
Cesano Maderno	15,53%	14.568,60	17,34%	11.864,53	20,18%	10.856,46
Legnano Canegrate	10,96%	10.286,29	10,93%	7.474,82	11,54%	6.209,19
Lissone	8,17%	7.662,84	8,56%	5.853,51	9,13%	4.912,73
Castano Primo	10,54%	9.885,46	12,21%	8.352,59	13,38%	7.197,20
Buccinasco	10,35%	9.710,60	10,93%	7.476,35	11,86%	6.382,44
Legnano Robino	11,65%	10.934,10	12,29%	8.409,88	13,01%	6.998,37
Garbagnate	9,93%	9.318,92	10,94%	7.487,16	12,45%	6.698,48
<b>TOT. COSTI NEGOZI RAMO</b>		<b>80.171,72</b>		<b>62.373,18</b>		<b>53.796,35</b>
Paderno	11,63%	10.911,37	8,83%	6.039,85		-
Gallarate	2,93%	2.745,03	0,00%	-		-
<b>TOTALE</b>	<b>100,00%</b>	<b>93.828,12</b>	<b>100,00%</b>	<b>68.413,03</b>	<b>100,00%</b>	<b>53.796,35</b>

### 6.1.3 Determinazione della marginalità del ramo d'azienda tradizionale

Sulla base delle attribuzioni sopra esposte, la redditività del ramo tradizionale, e dei singoli punti vendita, è sintetizzato dalle seguenti tabelle.

Per l'esercizio 2019:

2019	Corrispettivi	Costo merci attribuito	Costi sacchetti e antitaccheggio	Costo del personale (+ ratei ferie/rol)	Contributi + ratei INPS attribuiti	TFR e altri oneri personale	Compensi amm.ri attribuiti
Caronno Pertusella	1.030.925,35	528.659,34	5.513,18	205.413,00	66.441,86	36.333,83	8.738,92
Cesano Maderno	1.924.319,12	986.792,37	10.290,88	261.880,69	88.896,41	67.820,52	16.312,02
Legnano Canegrate	1.358.683,50	696.733,98	7.265,97	158.195,35	54.262,04	47.885,31	11.517,25
Lissone	1.012.160,16	519.036,53	5.412,83	175.301,30	53.945,88	35.672,47	8.579,85
Castano Primo	1.305.739,16	669.584,08	6.982,83	114.082,99	40.608,72	46.019,34	11.068,46
Buccinasco	1.282.642,14	657.739,91	6.859,32	122.366,24	43.349,67	45.205,31	10.872,67
Legnano Robino	1.444.249,45	740.612,26	7.723,56	170.033,72	58.664,47	50.900,99	12.242,58
Garbagnate	1.230.905,85	631.209,50	6.582,64	829.436,25	255.790,48	43.381,93	10.434,11
<b>TOTALE RAMO</b>	<b>10.589.624,73</b>	<b>5.430.367,96</b>	<b>56.631,22</b>	<b>2.036.709,55</b>	<b>661.959,54</b>	<b>373.219,70</b>	<b>89.765,87</b>

2019	Energia elettrica e altre utenze	Costi telefonici e fibra	Carburanti e altri costi mezzi	Canone affitto/spese cond.	Costo neoleggio attrez. Attrib.	Canoni leasing	Compensi prof. Attribuiti
Caronno Pertusella	31.753,45	3.884,92	7.565,62	106.887,50	736,13	-	8.846,39
Cesano Maderno	31.845,39	6.371,90	14.121,94	-	1.374,05	234.028,45	16.512,61
Legnano Canegrate	10.035,99	4.864,02	9.970,93	52.700,00	970,16	86.151,78	11.658,89
Lissone	26.069,18	4.208,58	7.427,91	145.528,23	722,73	-	8.685,36
Castano Primo	15.261,93	4.646,60	9.582,39	70.002,77	932,36	-	11.204,57
Buccinasco	19.921,04	4.424,76	9.412,89	204.000,00	915,86	-	11.006,37
Legnano Robino	27.948,39	5.105,12	10.598,87	127.500,00	1.031,26	-	12.393,13
Garbagnate	42.619,20	7.907,94	9.033,21	203.867,40	878,92	-	10.562,42
<b>TOTALE RAMO</b>	<b>205.454,57</b>	<b>41.413,84</b>	<b>77.713,75</b>	<b>910.485,90</b>	<b>7.561,47</b>	<b>320.180,23</b>	<b>90.869,75</b>

*overhead*

2019	Altri costi comm.	Assicurazioni immobili e mezzi attribuiti	Costi vigilanza e altri servizi	Oneri diversi	Margine totale	Margine %
Caronno Pertusella	2.704,27	3.174,03	1.943,77	7.804,91	4.524,23	0,44%
Cesano Maderno	5.047,78	5.924,62	3.567,66	14.568,60	158.963,24	8,26%
Legnano Canegrate	3.564,03	4.183,13	3.305,72	10.286,29	185.132,65	13,63%
Lissone	2.655,05	3.116,25	1.751,33	7.662,84	6.383,82	0,63%
Castano Primo	3.425,15	4.020,13	1.553,03	9.885,46	286.878,34	21,97%
Buccinasco	3.364,56	3.949,02	1.540,16	9.710,60	128.003,76	9,98%
Legnano Robino	3.788,48	4.446,57	1.937,48	10.934,10	198.388,46	13,74%
Garbagnate	3.228,85	3.789,73	5.447,27	9.318,92	- 842.582,93	-68,45%
<b>TOTALE RAMO</b>	<b>27.778,18</b>	<b>32.603,48</b>	<b>21.046,42</b>	<b>80.171,72</b>	<b>125.691,58</b>	<b>1,19%</b>

Nell'esercizio 2020:

2020	Corrispettivi	Costo merci attribuito	Costi sacchetti e antitaccheggio	Costo del personale (+ ratei ferie/rol)	Contributi + ratei INPS attribuiti	TFR e altri oneri personale	Compensi amm.ri attribuiti
Caronno Pertusella	622.803,56	287.612,09	2.638,04	140.590,09	41.293,99	40.147,86	7.019,79
Cesano Maderno	1.354.751,64	625.627,37	5.738,39	190.911,12	59.378,58	87.331,51	15.269,77
Legnano Canegrate	853.513,17	394.154,31	3.615,27	87.413,42	26.768,43	55.020,12	9.620,18
Lissone	668.383,66	308.661,09	2.831,10	108.484,63	32.613,30	43.086,09	7.533,53
Castano Primo	953.740,74	440.439,63	4.039,80	77.651,23	23.639,50	61.481,10	10.749,87
Buccinasco	853.687,98	394.235,04	3.616,01	87.402,41	26.176,60	55.031,38	9.622,15
Legnano Robino	960.282,12	443.460,45	4.067,51	121.497,87	36.430,49	61.902,77	10.823,60
Garbagnate	854.922,04	394.804,93	3.621,23	614.437,96	185.788,44	55.110,94	9.636,06
<b>TOTALE RAMO</b>	<b>7.122.084,91</b>	<b>3.288.994,91</b>	<b>30.167,35</b>	<b>1.428.388,74</b>	<b>432.089,34</b>	<b>459.111,76</b>	<b>80.274,93</b>

2020	Energia elettrica e altre utenze	Costi telefonici e fibra	Carburanti e altri costi mezzi	Canone affitto/spese cond.	Costo neoleggio attrez. Attrib.	Canoni leasing	Compensi prof. Attribuiti
Caronno Pertusella	30.932,45	2.984,28	8.929,13	106.887,50	39,86	-	6.821,51
Cesano Maderno	41.253,11	4.707,98	19.423,06	-	86,71	236.984,41	14.838,48
Legnano Canegrate	9.186,71	3.736,46	12.236,81	14.795,06	54,63	56.618,70	9.348,46
Lissone	22.236,54	3.193,31	9.582,61	130.846,25	42,78	-	7.320,75
Castano Primo	16.709,88	3.603,13	13.673,77	70.002,77	61,05	-	10.446,24
Buccinasco	17.565,78	3.669,69	12.239,31	204.000,00	54,64	-	9.350,37
Legnano Robino	17.584,90	3.984,66	13.767,55	148.750,00	61,46	-	10.517,89
Garbagnate	64.477,37	9.547,80	12.257,01	203.867,40	54,72	-	9.363,89
<b>TOTALE RAMO</b>	<b>219.946,74</b>	<b>35.427,31</b>	<b>102.109,24</b>	<b>879.148,98</b>	<b>455,86</b>	<b>293.603,11</b>	<b>78.007,59</b>

2020	Altri costi comm.	Assicurazioni immobili e mezzi attribuiti	Costi vigilanza e altri servizi	Oneri diversi	Margine totale	Margine %
Caronno Pertusella	5.651,62	5.153,25	1.793,95	5.454,33	- 71.146,19	-11,42%
Cesano Maderno	12.293,66	11.209,60	3.248,98	11.864,53	14.584,38	1,08%
Legnano Canegrate	7.745,18	7.062,21	6.157,36	7.474,82	142.505,05	16,70%
Lissone	6.065,23	5.530,40	1.303,15	5.853,51	- 26.800,62	-4,01%
Castano Primo	8.654,70	7.891,52	1.436,01	8.352,59	194.907,96	20,44%
Buccinasco	7.746,77	7.063,66	1.389,42	7.476,35	7.048,39	0,83%
Legnano Robino	8.714,06	7.945,65	1.439,05	8.409,88	60.924,33	6,34%
Garbagnate	7.757,97	7.073,87	5.922,02	7.487,16	- 736.286,72	-86,12%
<b>TOTALE RAMO</b>	<b>64.629,19</b>	<b>58.930,14</b>	<b>22.689,95</b>	<b>62.373,18</b>	<b>- 414.263,42</b>	<b>-5,82%</b>

Al 31 luglio 2021:

IL PERITO ESTENSORE

*Antonio*

31/07/2021	Corrispettivi	Costo merci attribuito	Costi sacchetti e antitaccheggio	Costo del personale (+ ratei ferie/rol)	Contributi + ratei INPS attribuiti	TFR e altri oneri personale	Compensi amm.ri attribuiti
Caronno Pertusella	465.459,41	259.218,64	5.168,31	43.819,84	12.875,99	23.255,79	8.233,74
Cesano Maderno	1.112.687,05	619.665,68	12.354,91	55.173,80	16.649,46	55.593,27	19.682,86
Legnano Canegrate	636.384,95	354.408,65	7.066,21	32.194,22	8.898,13	31.795,75	11.257,32
Lissone	503.509,44	280.409,05	5.590,80	30.884,66	8.626,99	25.156,88	8.906,82
Castano Primo	737.646,19	410.801,97	8.190,58	7.948,96	2.412,15	36.855,08	13.048,58
Buccinasco	654.141,19	364.297,26	7.263,37	4.692,79	722,01	32.682,91	11.571,42
Legnano Robino	717.268,81	399.453,62	7.964,32	13.276,67	3.816,20	35.836,96	12.688,11
Garbagnate	686.532,71	382.336,40	7.623,03	304.763,20	113.273,33	34.301,29	12.144,41
<b>TOTALE RAMO</b>	<b>5.513.629,75</b>	<b>3.070.591,27</b>	<b>61.221,52</b>	<b>476.856,22</b>	<b>162.449,96</b>	<b>275.477,92</b>	<b>97.533,26</b>

31/07/2021	Energia elettrica e altre utenze	Costi telefonici e fibra	Carburanti e altri costi mezzi	Canone affitto/spese cond.	Costo neoleggio attrezz. Attrib.	Canoni leasing	Compensi prof. Attribuiti
Caronno Pertusella	3.769,87	2.540,75	3.742,91	61.979,19	-	-	12.156,12
Cesano Maderno	18.526,81	6.073,69	8.947,48	-	-	138.103,00	29.059,38
Legnano Canegrate	5.854,33	3.473,76	5.117,38	8.630,45	-	49.474,88	16.620,08
Lissone	5.361,90	2.748,45	4.048,88	72.462,50	-	-	13.149,85
Castano Primo	8.254,17	4.026,50	5.931,65	38.675,00	-	-	19.264,66
Buccinasco	11.620,61	3.570,68	5.260,16	182.962,50	-	-	17.083,81
Legnano Robino	16.412,94	3.915,27	5.767,79	53.125,00	-	-	18.732,48
Garbagnate	20.016,62	3.747,50	5.520,63	118.922,65	-	-	17.929,76
<b>TOTALE RAMO</b>	<b>89.817,25</b>	<b>30.096,60</b>	<b>44.336,90</b>	<b>536.757,29</b>	<b>-</b>	<b>187.577,88</b>	<b>143.996,15</b>

31/07/2021	Altri costi comm.	Assicurazioni immobili e mezzi attribuiti	Costi vigilanza e altri servizi	Oneri diversi	Margine totale	Margine %
Caronno Pertusella	503,48	1.840,61	1.281,56	4.541,48	20.531,16	4,41%
Cesano Maderno	1.203,57	4.399,99	1.434,71	10.856,46	114.961,97	10,33%
Legnano Canegrate	688,36	2.516,51	4.535,89	6.209,19	87.643,83	13,77%
Lissone	544,63	1.991,07	892,05	4.912,73	37.822,16	7,51%
Castano Primo	797,90	2.916,94	969,30	7.197,20	191.077,79	25,90%
Buccinasco	707,57	2.586,73	941,75	6.382,44	1.795,18	0,27%
Legnano Robino	775,85	2.836,36	962,57	6.998,37	134.706,29	18,78%
Garbagnate	742,61	2.714,81	5.313,58	6.698,48	349.515,60	-50,91%
<b>TOTALE RAMO</b>	<b>5.963,97</b>	<b>21.803,01</b>	<b>16.331,41</b>	<b>53.796,35</b>	<b>239.022,79</b>	<b>4,34%</b>

I margini ottenuti rispetto alle vendite del ramo tradizionale sono quindi sintetizzati come di seguito:

Margine Esercizio 2019	pari al.....	1,19%
Margine Esercizio 2020	pari al.....	-5,82%
Margine al 31 luglio 2021	pari al.....	4,34%

## 6.2 LA DETERMINAZIONE DEL REDDITO PROSPETTICO

Come indicato nei paragrafi precedenti, ai fini della determinazione del valore del ramo d'azienda costituito dai negozi fisici, si ritiene opportuno utilizzare il metodo reddituale su un orizzonte temporale di quattro anni, coincidente con il termine del contratto di affitto di ramo d'azienda tra la EUROMECC e la

*oro*


Al fine di determinare il reddito prospettico a chiusura dell'esercizio corrente e dei futuri esercizi dal 2022 al 2024 si è ritenuto opportuno calcolare, in primo luogo, una media della marginalità ottenuta negli esercizi 2019 e al 31 luglio 2021. Pertanto, si è ritenuto opportuno escludere l'esercizio 2020 in quanto rappresenta una anomalia a causa dello scoppio della pandemia da Covid-19 che ha evidentemente influenzato in maniera significativa l'esercizio 2020, rendendolo un *outlier*.

In secondo luogo, ai fini della determinazione del reddito prospettico si è ipotizzata una determinata crescita del fatturato del ramo d'azienda tradizionale, come di seguito indicato.

Per la determinazione del reddito a fine dell'esercizio 2021 si è ritenuto di mantenerlo proporzionato rispetto all'esercizio 2019. In particolare, ipotizzando che il fatturato 2019 sia stato realizzato in maniera costante nei dodici mesi dell'anno, si è provveduto al calcolo del fatturato a luglio 2019. A tale data, sulla base dell'ipotesi predetta, il fatturato ammonta ad euro 6.177.281,09. Nello stesso periodo del 2021 il fatturato è pari ad euro 5.513.629,75, che rappresenta l'89,26% di quanto fatturato a luglio 2019 ossia circa il 10% in meno. Pertanto, mantenendo questa proporzione si è giunti alla determinazione del fatturato prospettico a fine 2021 pari ad euro 9.451.936,71.

Per quanto concerne la determinazione del reddito prospettico dell'esercizio 2022 si è ipotizzata una crescita rispetto all'anno precedente del 6%. Infatti, sulla base dei dati ISTAT (Fonte: [https://www.istat.it/it/files//2021/09/CS\\_Commercio\\_al\\_dettaglio\\_0721.pdf](https://www.istat.it/it/files//2021/09/CS_Commercio_al_dettaglio_0721.pdf)), a luglio 2021 le vendite al dettaglio sono aumentate del 6,7% e, in particolare, le vendite di abbigliamento e pellicceria del 15,4%.

Per gli esercizi 2023 e 2024 si è ipotizzata una crescita costante del 2%, che

IL PERITO ESTENSORE  


permetterebbe di raggiungere al termine dell'ultimo esercizio un fatturato prossimo a quello registrato dal ramo d'azienda tradizionale prima dello scoppio della pandemia da Covid-19.

Pertanto, sulla base delle *assumptions* sopra esposte, il fatturato prospettico è stato determinato come di seguito.

Ricavi Esercizio 2021	pari ad euro.....	9.451.936,71
Ricavi Esercizio 2022	pari ad euro.....	10.019.052,92
Ricavi Esercizio 2023	pari ad euro.....	10.219.433,98
Ricavi Esercizio 2024	pari ad euro.....	10.423.822,65

Come sopra accennato, ai fini della determinazione del risultato prospettico (*ante* imposte) del ramo tradizionale si è ipotizzato di mantenere una marginalità costante pari alla media di quella generata, e calcolata al paragrafo precedente, negli esercizi 2019 e 2021, escludendo il 2020 in quanto anomalo.

Il margine medio in tale periodo è pari al 2,76% e pertanto il reddito *ante* imposte prospettico è calcolato come di seguito.

	2021	2022	2023	2024
Vendite	9.451.936,71	10.019.052,92	10.219.433,98	10.423.822,65
Costi	9.190.966,04	9.742.424,00	9.937.272,48	10.136.017,93
<b>Reddito ante imposte</b>	<b>260.970,68</b>	<b>276.628,92</b>	<b>282.161,50</b>	<b>287.804,73</b>

Ipotizzando un'aliquota fiscale del 40%, che tenga conto oltre che dell'IRES ed IRAP anche dell'imposta municipale sugli immobili, tassa sui rifiuti, diritti camerali ed altre imposte, si ottengono i seguenti redditi prospettici.

	2021	2022	2023	2024
Vendite	9.451.936,71	10.019.052,92	10.219.433,98	10.423.822,65
Costi	9.190.966,04	9.742.424,00	9.937.272,48	10.136.017,93
<b>Reddito ante imposte</b>	<b>260.970,68</b>	<b>276.628,92</b>	<b>282.161,50</b>	<b>287.804,73</b>
Imposte	104.388,27	110.651,57	112.864,60	115.121,89
<b>Reddito netto</b>	<b>156.582,41</b>	<b>165.977,35</b>	<b>169.296,90</b>	<b>172.682,84</b>

*Giuseppe*

### 6.3 LA DETERMINAZIONE DEL VALORE ECONOMICO DEL RAMO D'AZIENDA

Sulla base del metodo reddituale, il valore del ramo d'azienda è funzione del reddito medio normale attualizzato relativo ad un certo numero ( $n$ ) di anni.

La determinazione del valore dell'azienda, in tale ipotesi, avviene attraverso l'attualizzazione del cosiddetto reddito medio prospettico ad un tasso espressivo del grado di rischio della specifica attività svolta dall'impresa.

Per quanto concerne il periodo di riferimento ( $n$ ), si è preso a riferimento un orizzonte temporale di quattro anni, coincidente con il termine del contratto di affitto di ramo d'azienda (2024).

Per la determinazione del tasso di attualizzazione ( $i'$ ), si è proceduto come di seguito:

- i. individuazione del tasso BTP a 4 anni, per la cui determinazione è stato preso a riferimento il BTP Italia scadenza dicembre 2024, pari al 2,5% (Fonte: <https://www.borsaitaliana.it/borsa/obbligazioni/mot/btp/scheda/IT0005045270.html?lang=it>);
- ii. determinazione del BTP al netto della tassazione fiscale, attualmente pari al 12,5%;
- iii. individuazione del tasso di inflazione, stimato nel 1%;
- iv. premio per il rischio nell'investimento, tipicamente stimato pari al 5%;
- v. Tasso Euribor -0,553% (Fonte: <https://mutuionline.24oreborsaonline.ilsole24ore.com/guide-mutui/euribor.asp>);
- vi. Struttura finanziaria: 20% capitale di terzi (debito), 80% capitale proprio (*equity*)

IL PERITO ESTENSORE





Sulla base delle suesposte premesse, il tasso di attualizzazione è pari al 5,01%.

Pertanto, il reddito prospettico attualizzato è stato calcolato come da seguente prospetto.

	2021	2022	2023	2024
Reddito netto	156.582,41	165.977,35	169.296,90	172.682,84
Tasso attualizzazione	5,01%			
Periodi	1	2	3	4
Coeff. Attualizzazione	0,952266862	0,906812176	0,863527185	0,822308322
<b>Flussi attualizzati</b>	<b>149.108,24</b>	<b>150.510,28</b>	<b>146.192,47</b>	<b>141.998,53</b>

Sulla base di tale calcolo, il valore dell'azienda è pari alla sommatoria dei flussi attualizzati dal 2021 al 2024, ossia euro 587.809,52.



## 7. VALORE ECONOMICO DEL RAMO D'AZIENDA TRADIZIONALE

Allo scrivente perito è stato posto il seguente da parte della Curatela del fallimento EUROMECC S.r.l.:

- a) Stima del valore economico del ramo d'azienda di proprietà della EUROMECC, oggi in affitto alla

Lo scrivente perito ha determinato il valore del ramo d'azienda, arrotondato in

**euro 580.000.**

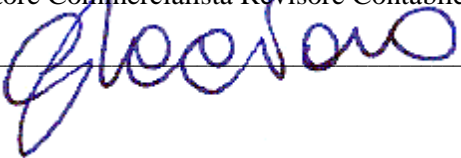
Con Osservanza.

Milano, lì 11 ottobre 2021

Il perito Incaricato

Dott. Giuseppe ACCIARO

Dottore Commercialista Revisore Contabile



IL PERITO ESTENSORE

