

**RELAZIONE DI STIMA**

Il sottoscritto Dott. [REDACTED] con studio in Palermo via [REDACTED], iscritto all'Ordine dei Dottori Commercialisti ed Esperti Contabili di Palermo, ha ricevuto incarico di valutare il ramo d'azienda, relativo al commercio al dettaglio di prodotti di orologeria, gioielleria, oreficeria, argenteria ed articoli da regalo, svolto dalla società Torrearsa Luxury sr.l., attualmente condotto sotto forma di affitto di azienda dalla [REDACTED] con scadenza originaria al 23/06/2019, nell'unità locale sito in Palermo via [REDACTED]

Tale ramo d'azienda è costituito dall'Avviamento e dalle immobilizzazioni materiali presenti nella suddetta unità locale escludendo le rimanenze di magazzino, i crediti e i debiti attinenti tale ramo d'azienda.

Per procedere a tale valutazione il sottoscritto ha analizzato i bilanci sociali, regolarmente approvati e depositati, al 31.12.2011 e 31.12.2012 nonché una situazione contabile al 31.12.2013.

Tali dati contengono i dati complessivi relativi sia al commercio al dettaglio sia al commercio all'ingrosso, sia in Italia che all'Estero, pertanto si è resa necessaria una rielaborazione degli stessi.

Per quanto riguarda la valutazione dell'avviamento è stata utilizzata la modalità consigliata dall'Agenzia delle Entrate che prevede l'applicazione della percentuale di redditività applicata alla media dei ricavi dichiarati negli ultimi tre periodi di imposta moltiplicato per tre; la percentuale di redditività è calcolata quale rapporto tra il reddito d'impresa e i ricavi accertati.

	2011	2012	2013
Ricavi dettaglio	1.061.336	963.747	229.704
Ricavi ingrosso	1.342.956	1.153.428	705.231
Ricavi complessivi	2.404.292	2.117.175	934.935
Reddito imponibile	103.602 -	162 -	934.935
Reddito imponibile dettaglio	45.733 -	74 -	229.704
Percentuale redditività	4%	0%	-100%

Tenuto conto che nell'anno 2011 la percentuale di redditività, relativa al commercio al dettaglio, è pari al 4% e che negli anni 2012 e 2013 la redditività è pari a zero o negativa non è possibile procedere con la valutazione dell'avviamento che quindi viene considerato pari a ZERO.

[REDACTED]

[REDACTED]

**Studio di Consulenza Aziendale**  
[REDACTED]  
**Dottore Commercialista e Revisore Contabile**

Non potendo determinare l'avviamento, si è cercato di dare valore all'unico bene immateriale della società che potrebbe ancora oggi avere un valore in ipotesi di cessione, ossia il marchio. Il marchio "Passione del Tempo" attiene al solo ramo vendita dettaglio di orologeria, gioielleria, oreficeria, argenteria e articoli da regalo.

Per determinarne il valore si è deciso di adottare una delle tecniche previste dai metodi empirici di stima dei beni immateriali. Non si sono applicati i metodi analitici in quanto appaiono di difficile adattabilità al caso concreto, mentre altrettanto complesso appare l'estrapolazione dai flussi di reddito di una quota derivante dal possesso del marchio. Pertanto, il marchio verrà valutato come valore attuale di una percentuale (royalty) dei ricavi medi della società nell'ultimo triennio. La percentuale individuata è pari al valore minimo del 2%, in linea con quanto suole affermare la dottrina, la quale individua un range tra il 2% ed il 6% per casi analoghi. Il fatturato medio, facilmente desumibile dagli ultimi tre bilanci, è pari ad euro 751.596, con conseguente valore della royalty pari ad euro 15.032 circa annui.

A questo punto occorre considerare un ulteriore elemento chiave della nostra analisi, rappresentato dalla durata residua del contratto di locazione. Come si è detto in precedenza, la locazione verrà a scadere, per effetto della rimodulazione del contratto di affitto d'azienda come comunicatomi dall'Amministratore Unico della società, il 23/06/2018, con una durata residua quindi di quattro anni, e nessuna possibilità di rinnovo considerato l'impegno all'acquisto da parte dell'affittuaria. Fatta questa doverosa precisazione il valore del marchio è stato quantificato in euro **53.302** circa nell'ipotesi di utilizzo per i prossimi 4 anni; il tasso di attualizzazione delle royalty utilizzato è pari al 5%, comprensivo del rendimento in investimenti privi di rischio, del premio per il rischio (oggi particolarmente basso) e del tasso di inflazione programmato.

Per quanto riguarda la valutazione patrimoniale delle immobilizzazioni materiali, dai documenti analizzati, si perviene alle seguenti valutazioni:

	valore netto al	31/12/2013
Impianti e macchinari		-
Attrezzature industriali e commerciali		19.612
Altri beni		18.032
		<u>37.644</u>

Tale valore si ritiene sia il più probabile valore di realizzo dalla vendita delle superiori immobilizzazioni materiali.



**Studio di Consulenza Aziendale**

**Dottore Commercialista e Revisore Contabile**

Dalla sommatoria dei due valori (€ 53.302 + € 37.644) la somma complessiva è pari ad euro **90.946** quale valore del ramo d'azienda affittato dalla Torrearsa Luxury srl alla Tempo srl nell'ambito della predisposizione del piano nella procedura concorsuale di concordato preventivo cui ha avuto accesso la Vostra società e pertanto tiene conto esclusivamente dei beni materiali e immateriali inerenti il ramo d'azienda.

Palermo, li 21 maggio 2014

