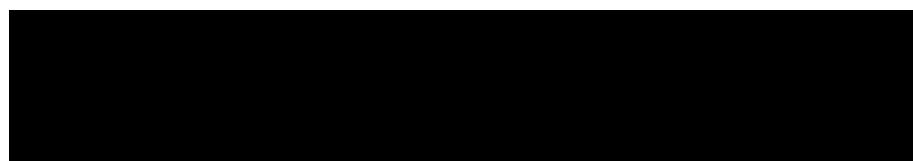


— Antonluigi Pesce —

dottore commercialista  
esperto contabile

**RELAZIONE SEMPLICE DI STIMA DEL  
1  
COMPLESSO AZIENDALE**

***"MAVIR S.a.s. [REDACTED]"***



# Antonluigi Pesce

dottore commercialista  
esperto contabile

Preg.ma

Curatela Fallimentare

MAVIR S.a.s. [REDACTED]

Avv. Cecilia Tedone

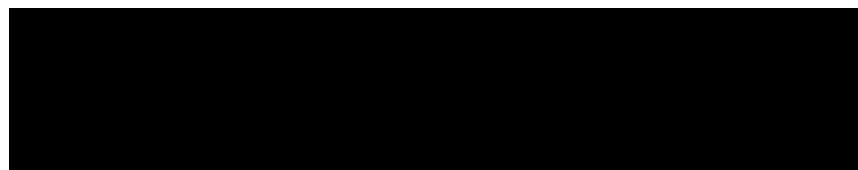
Il sottoscritto dott. Antonluigi Pesce, [REDACTED]

[REDACTED] con studio in [REDACTED], iscritto all'Ordine  
dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili della circoscrizione di [REDACTED] al  
numero n. [REDACTED] e al Registro dei Revisori Contabili in forza del Decreto  
Ministeriale del 31.03.2009 al n. 154882,

premesso

- che con provvedimento del 14.08.2019 il G.D. al fallimento "Mavir S.a.s. [REDACTED]  
[REDACTED]." dott. Alberto binetti, a seguito di istanza formulata dalla curatela,  
autorizzava la nomina del sottoscritto affinché provvedesse "*alla ricostruzione del  
patrimonio della Mavir s.a.s. [REDACTED] finalizzata alla stima dell'intero complesso  
aziendale*";  
2
- successivamente, ha incontrato il socio accomandatario sig. [REDACTED] al fine  
di acquisire informazioni e documentazione contabile della società fallita, inoltrando  
richiesta anche al consulente contabile/fiscale, rag. [REDACTED] con studio in  
[REDACTED]

- a seguito di colloqui, lo scrivente ha eseguito accesso presso la sede operativa della  
Mavir S.a.s. sita in Bisceglie alla via Mauro Giuliani n. 6/M alla presenza del  
sig. [REDACTED] il quale ha riferito in merito alle dinamiche che hanno caratterizzato la  
gestione aziendale, mostrando gli impianti, le attrezzature e i macchinari della società  
fallita indispensabili per l'esercizio dell'attività d'impresa.



In tale circostanza, lo scrivente ha provveduto ad individuare i cespiti aziendali rinvenuti dall'Ufficio Fallimentare durante le operazioni di inventario ex art. 87 L.F.; - successivamente, il sottoscritto ha acquisito la documentazione contabile della Mavir S.a.s. necessaria per la ricostruzione del patrimonio aziendale e per la quantificazione del presumibile valore commerciale dello stesso,

ciò premesso

il sottoscritto in esecuzione dell'incarico ricevuto e dopo aver esaminato la documentazione societaria fornita, esperiti i controlli e fissati i metodi e i criteri estimativi che hanno guidato la redazione della presente elaborazione di stima, è addivenuto alla valutazione di seguito riportata.

\* \* \*

1. Notizie generali riguardanti la società Mavir S.a.s.  

Al fine di inquadrare l'ambito soggettivo della società fallita il sottoscritto ha preliminarmente esposto le principali vicende societarie e manageriali che hanno interessato la medesima azienda.

La Mavir S.a.s. [REDACTED] con sede legale in Bisceglie alla via della Libertà n. 3, veniva costituita in data 09 marzo 2012 a firma del notar [REDACTED] [REDACTED] (repertorio n. 42006), e iscritta il successivo 10 aprile 2012 nella Sezione ordinaria del Registro delle Imprese di Bari, R.E.A. [REDACTED], con attribuzione P.Iva 07315440722, come desumibile dalla visura camerale allegata (doc. n. 1).

In data 27 dicembre 2012 aveva inizio l'attività di impresa che prevedeva come oggetto sociale *“le prestazioni manuali di trattamento estetico per la cura del corpo e della persona e per l'eliminazione o la riduzione di inestetismi cutanei che non abbiano a richiedere*

# Antonluigi Pesce

dottore commercialista  
esperto contabile

*interventi medici, terapie medico- chirurgiche, terapie medicali o comunque interventi invasivi sul fisico della persona;*

*- conduzione e gestione di centri per trattamenti di estetica per il corpo, di centri wellness, di abbronzatura, di fitness, e, più in generale, per lo svolgimento delle attività riguardanti la cura ed il benessere fisico della persona, con esclusione di qualsiasi attività medica o comunque riservata, a tenore delle vigenti leggi, a professionisti- persone fisiche iscritti in appositi albi od ordini professionali....", meglio identificato al codice ATECORI 2007 96.02.02 – servizi degli istituti di bellezza.*

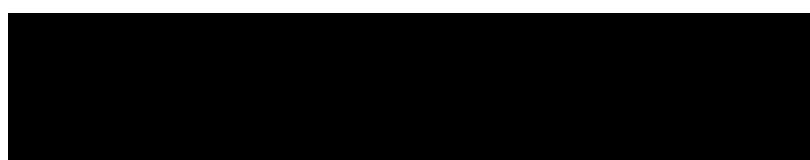
La Mavir S.a.s. fissava la sede legale in Bisceglie alla via Della Libertà n. 3 ( [REDACTED]

[REDACTED] mentre la sede operativa sempre a Bisceglie alla via Mauro Giuliani n. 6/M (immobile condotto in locazione) ove tuttora viene esercitata l'attività di centro estetico per la cura della persona e S.P.A. (centro benessere) e di commercio al dettaglio di prodotti per la cura estetica, il tutto sotto l'insegna "Gocce di Benessere".

In sede di costituzione veniva deliberato, un capitale sociale di euro 5.000,00 così suddiviso tra i soci:

- [REDACTED] ( [REDACTED] socio accomandatario titolare della quota di partecipazione pari ad euro 2.500,00;
- [REDACTED] socio accomandante titolare della quota di partecipazione pari ad euro 2.000,00;
- [REDACTED] ( [REDACTED] socio accomandante titolare della quota di partecipazione pari ad euro 500,00.

Con atto del 19 marzo 2013 a firma del [REDACTED] (repertorio n. 42800) la compagine societaria subiva una variazione, in particolare la quota di partecipazione del socio accomandante [REDACTED] veniva ceduta alla subentrante sig.ra [REDACTED].



L'amministrazione e la legale rappresentanza della società veniva affidata al socio sig. [REDACTED] sino al 15 gennaio 2019 allor quando il Tribunale di Trani con sentenza iscritta al n. 03/2019 ha dichiarato il fallimento della società *Mavir S.a.s.* [REDACTED]  
[REDACTED] nonché del socio accomandatario sig. [REDACTED].

## 2. Documentazione acquisita ed esaminata

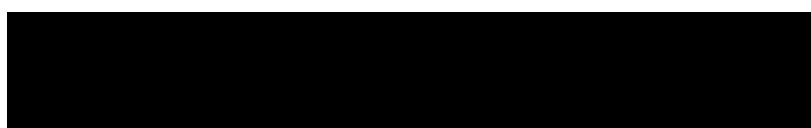
Il sottoscritto ha acquisito e verificato la documentazione contabile della società fallita consegnata dal precedente amministratore, e di seguito elencata:

- situazione contabile relativa agli esercizi dal 2013 al 2018;
- situazione contabile alla data del fallimento (15.01.2019)
- libro dei cespiti ammortizzabili dall'anno 2013 al 2018;
- registri Iva degli acquisti e dei corrispettivi per gli esercizi contabili dal 2013 al 2018;
- estratto di conto corrente n. 1017003 intrattenuto presso la BCC di Santeramo in Colle, filiale di Bisceglie, per il periodo dal 28/09/2018 al 31/12/2018;
- estratto di conto corrente n. 2284986 intrattenuto presso la Unicredit Banca, filiale di Bisceglie, per il periodo dal 01/01/2017 al 30/06/2018;
- Modello UNICO SP per i periodi d'imposta dal 2015 al 2017;
- Modello UNICO PF del sig. [REDACTED] relativo ai periodi d'imposta dal 2015 al 2017.

5

## 3. Oggetto e principi di valutazione – Criteri di stima

L'art. 2555 c.c. definisce l'azienda come ...*il complesso dei beni organizzati dall'imprenditore per l'esercizio dell'impresa...* che, coordinandosi con l'art. 2082 c.c., stabilisce che è da intendersi imprenditore ...*chi esercita professionalmente un'attività economica organizzata al fine della produzione o dello scambio di beni o di servizi....*



Si desume, dalla breve analisi, come l'esercizio di un'attività imprenditoriale presupponga un'azienda che dovrà essere costituita da un'insieme di beni.

Tale insieme di beni come sopra definito è composto da tutti gli elementi costituenti l'entità patrimoniale aziendale, ivi compreso l'avviamento, che di per sé stesso non è un elemento costitutivo, ma certamente *una qualità*.

Nella cessione d'azienda non viene stabilito se l'insieme azienda debba tassativamente essere ceduto unitariamente, oppure per singoli beni, tanto che il concetto e la pratica della cessione d'azienda prevedono che singole componenti, tra cui crediti, debiti, dipendenti, ecc., siano assoggettate a delle regole ben precise, quanto alla loro tutela.

Il complesso aziendale che costituisce oggetto della presente valutazione è conseguentemente identificata nei mobili, arredamenti, attrezzature ed impianti specifici, segnatamente elencati nel libro dei cespiti ed individuati dal curatore fallimentare nel proprio inventario ex art. 87 L.F., nonché delle proprie qualità intrinseche – avviamento, derivante dalla stima, ancorché non caratterizzata da criteri di prudenzialità, delle capacità reddituali proprie della gestione dell'attività caratteristica, evidenziata negli esercizi dal 2013 al 2018.

Al fine di esprimere una valutazione sull'azienda in oggetto, è necessario assumere come punto di riferimento la situazione e gli andamenti recenti della società, con riferimento alle caratteristiche generali ed alle modalità di svolgimento dell'attività.

Per addivenire alla quantificazione del valore del complesso aziendale della società fallita è stato necessario compiere alcune scelte metodologiche.

La scelta dei criteri di valutazione dipende dal fine per cui la stima è formulata; nel caso di specie si farà riferimento ai metodi e criteri utilizzati per la cessione d'azienda, ove la valutazione effettuata va ricondotta ed assume rilevanza in riferimento ad una transazione avente ad oggetto l'azienda medesima.

La stima, di conseguenza, non dovrà assumere come fine la determinazione del valore prudenzialmente attribuibile al complesso aziendale, come avviene nel caso delle perizie previste dagli artt. 2343, 2343 bis e 2498 c.c., ma riflettere il presumibile valore di mercato di quest'ultimo.

La valutazione dell'azienda in vista della cessione della stessa non è annoverata fra la casistica prevista dal Codice Civile. Nella fattispecie non sono pertanto rinvenibili i particolari interessi che il legislatore intende di volta in volta tutelare; si tratta invece di individuare quel valore che possa costituire il punto di riferimento, in termini di congruità di prezzo, per uno scambio aziendale fra due soggetti.

Si osserva che la valutazione di un'azienda consiste nell'attribuzione di un valore al capitale economico dell'azienda stessa, intendendosi con l'espressione "capitale economico" quell'entità che rappresenta il "valore" dell'azienda e che prescinde da una rappresentazione puramente contabile dei valori ceduti, così come sono riflessi nel suo patrimonio netto di bilancio.

Diversi ed eterogenei sono infatti i metodi operativi di stima codificati dalla dottrina e dalla prassi valutativa.

Anzitutto, si distingue tra metodi diretti e indiretti, metodi analitici e sintetici (detti, anche, complessi e semplici), metodi basati sui risultati attesi, metodi patrimoniali, metodi basati sulla creazione di valore, metodi di mercato. Si fa infine ampio ricorso alla classificazione in famiglie: metodi tradizionali (basati sui flussi

reddituali o finanziari, patrimoniali, misti patrimoniali - reddituali); metodi empirici (comparativi e innovativi); metodi innovativi (non comparativi).

Ai fini della presente valutazione lo scrivente, dopo aver analizzato le caratteristiche generali dell'azienda in esame e la qualità dei dati a disposizione, ha ritenuto di dover soddisfare le esigenze valutative contemplando i limiti, ed i vantaggi, del metodo patrimoniale puro, integrandolo con il ricorso al metodo patrimoniale-reddituale, per far emergere le qualità positive immateriali presenti in azienda, derivanti prevalentemente dalla presenza di un'attività aziendale consolidata e ripetuta nel tempo.

## 4. Stima valore azienda – Metodo Patrimoniale

### Aspetti di carattere generale

8

Con tale metodo il ramo d'azienda viene valutato in modo atomistico, prescindendo dalla funzionalità e dal grado di coordinamento della struttura. Precisamente, le attività vengono espresse con una valutazione orientata al loro presumibile realizzo. Pertanto, differentemente dai metodi basati sui flussi che definiscono il valore economico come l'insieme dei benefici netti derivanti dalle risorse impiegate, questa metodologia di valutazione si riconduce al valore di liquidazione delle risorse aziendali.

Se tale metodo è relativamente semplice, nonché formalmente prudenziale e cauto soddisfacendo i principi di stabilità e dimostrabilità, di contro risulta paleamente parziale e statico, focalizzandosi esclusivamente sulla consistenza patrimoniale.

Tale metodo, quindi, non giunge alla esplicita rappresentazione dell'avviamento che sostanzialmente verrebbe “distribuito” nel valore corrente delle singole poste,

con l'effetto di essere sistematicamente sottostimate rispetto alle metodologie che utilizzano il sistema del risultato atteso.

Nella sostanza, stante i molteplici criteri connessi all'evoluzione e taratura di più sensibili metodologie di pianificazione e previsione, si tende ad assegnare al metodo patrimoniale la valenza di controllo, ovvero orientativa, con carattere di prudenzialità.

Vengono di seguito pedissequamente elencati i criteri adottati per la stima delle attività costituenti il complesso aziendale; successivamente, per ogni voce, attiva, vengono indicati i valori di stima attribuiti e la descrizione degli elementi costituenti la voce.

Con specifico riferimento ai componenti attivi, il processo valutativo deve, nel caso concreto, far riferimento ai beni materiali che risultano nel compendio patrimoniale dell'azienda, dei quali ne sia stata riscontrata l'esistenza. 9

Atteso il regime contabile semplificato, adottato dalla società, le operazioni di rilevazione contabile delle poste attive sono state state incentrate solo sulle immobilizzazioni, che di seguito si sono opportunamente dettagliate.

## Criteri di valutazione Elementi Attivi

### *Immobilizzazioni Materiali*

La valutazione è stata eseguita considerando il valore di effettiva strumentalità dei singoli cespiti, quanto a dire il loro "costo attuale di riacquisto e/o di riproduzione", la loro vita utile sotto il profilo economico-tecnico, la possibilità economica di utilizzo nel complesso produttivo nel quale sono inseriti. Lo scrivente ritiene, nel caso concreto, far riferimento ai beni materiali che risultano dal libro cespiti e dall'inventario redatto dal curatore fallimentare dei quali si è riscontrata l'esistenza, orientandone la valutazione al loro presunto valore di realizzo.



## Descrizione ed attribuzione valore elementi Attivi

### *Immobilizzazioni materiali*

I cespiti sono rappresentati principalmente dagli impianti, attrezzature, mobili, arredamenti, utilizzati per lo svolgimento dell'attività di centro estetico e benessere acquistati tra gli anni dal 2012 al 2013, di seguito analiticamente dettagliati ed elencati a valore contabile al 31 dicembre 2018 (data prossima al 15 gennaio 2019 della sentenza di fallimento):

<b>1. Mobili ed arredi</b>	€	<b>290.230,69</b>
<i>Fondo ammortamento</i>	€	79.813,47
Valore contabile	€	186.417,22
<b>2. Impianti specifici</b>	€	<b>74.642,52</b>
<i>Fondo ammortamento</i>	€	16.378,84
Valore contabile	€	58.263,68
<b>3. Attrezzatura generica</b>	€	<b>205,35</b>
<i>Fondo ammortamento</i>	€	126,88
Valore contabile	€	78,47
<b>4. Biancheria</b>	€	<b>2.606,83</b>
<i>Fondo ammortamento</i>	€	2.588,85
Valore contabile	€	17,98

10

Il complesso dei beni sopra indicati al 31.12.2018 è rappresentato da un valore contabile, al netto dei fondi ammortamenti, pari ad **euro 244.777,35**. Detto valore risulta nettamente superiore al valore attribuito dal curatore in fase di redazione di inventario, che è pari ad euro 29.000,00; in quanto lo stesso, in fase di attribuzione dei valori ai beni rinvenuti all'interno della sede operativa della Mavir S.a.s. non ha potuto considerare quei cespiti infungibili all'esercizio dell'attività d'impresa, ma che risultano contabilizzati e riportati nel registro cespiti.

Preme precisare che trattasi di beni che debbono essere considerati nella loro completezza, in quanto consentono di offrire servizi specifici e mirati quali: la sauna finlandese con cromoterapia - il bagno turco con cromo e aromaterapia – il tunnel emozionale con cromo e aromaterapia – la cascata di ghiaccio – il percorso plantare Kneipp – la vasca idromassaggio con cromoterapia – le sala relax con chaises longues sospese ecc...

In considerazione della concessione in uso precario dell'intero complesso aziendale, sottoscritta a marzo 2019 dalla curatela fallimentare con la sig.ra [REDACTED] (già responsabile tecnico della società Mavir *in bonis*), lo scrivente ritiene che il valore contabile delle immobilizzazioni materiali al 31.12.2018 come sopra indicato, debba essere oggi prudenzialmente svalutato della ulteriore quota di ammortamento maturato per l'esercizio 2019 anche tenendo conto dello stato di obsolescenza delle stesse rapportato ai sette anni di impiego.

Pertanto il valore contabile dei beni aziendali in considerazione di quanto sopra è pari ad euro **227.236,45**.

11

## 5. Stima valore avviamento – Metodo Patrimoniale-Reddituale

### Aspetti di carattere generale e valutativi

Allo scopo di indagare sulla presenza di eventuali capacità positive dell'azienda oggetto di valutazione, tali da poterne incrementare il valore risultante dai beni materiali come sopra individuati, lo scrivente si è soffermato nel verificare la presenza di ulteriori elementi meritevoli di considerazione.

Le problematiche insite in tale approccio, nel caso in esame sono rappresentate, per esempio, dalla quantificazione del beneficio economico in termini di fatturato desumibile dalle situazioni contabili oggetto di esame.



Partendo dalle *serie storiche*, è necessario valutare con attenzione se vi siano o meno degli elementi caratterizzanti l'attività commerciale oggetto di valutazione, per i quali sia possibile ipotizzare un valore di avviamento positivo per l'azienda.

A tale scopo è possibile rilevare quanto segue:

- l'azienda oggetto di valutazione è certamente supportata da tutti i titoli abilitativi, sia dal punto di vista commerciale che igienico-sanitario, necessari allo svolgimento dell'attività di centro estetico e benessere, tant'è che attualmente la continuazione dell'attività è garantita da un contratto di concessione in uso precario, il quale gode delle licenze validamente rilasciate e riconosciute dagli enti preposti;
- il centro estetico "Gocce di Benessere", divenuto nel tempo il marchio e l'insegna dell'attività, risulta essere riconosciuto quale struttura di buon livello nell'ambito del settore dei centri estetici per la cura della persona, nell'ambito territoriale è che, mettendo a frutto esperienze di alta formazione e servizio ha saputo avviare un centro di notevole standard qualitativo.

Tenuto conto di tali elementi caratterizzanti l'azienda fallita, lo scrivente ritiene doveroso considerare ai fini della valutazione, pure il posizionamento della struttura ricettiva, la quale, da una approfondita analisi, parrebbe non essere ottimale rispetto alle grandi vie di comunicazione, essendo penalizzata rispetto ad altre strutture similari che sono normalmente caratterizzate da una maggiore vicinanza, per esempio, al centro cittadino, riuscendo ad attrarre non solo la clientela locale ma pure la clientela di passaggio e/o turistica. Ma questo aspetto è divenuto secondario atteso il servizio fornito ai clienti.

Pertanto, gli elementi caratterizzanti la valutazione dell'avviamento commerciale di un'attività di centro estetico per la cura della persona e s.p.a. sono individuabili nel:

- fatturato annuo (serie storica);
- ubicazione del locale;
- stato di conservazione ed efficienza delle attrezzature e degli arredi;
- rispetto delle norme igienico-sanitarie e di sicurezza.

Lo scrivente ritiene, quindi, di utilizzare quale parametro di riferimento, il calcolo dell'avviamento in base al DPR 460/96, il quale all'art. art. 2 comma 4° recita: "per le aziende e per i diritti reali su di esse il valore dell'avviamento è determinato sulla base degli elementi desunti dagli studi di settore o, in difetto, sulla base della percentuale di redditività applicata alla media dei ricavi accertati o, in mancanza, dichiarati ai fini delle imposte sui redditi negli ultimi tre periodi di imposta anteriori a quello in cui è intervenuto il trasferimento, moltiplicata per 3..".

Pertanto il sottoscritto ha utilizzato i dati contabili risultanti dalle situazioni contabili e i dati fiscali riportati nei modelli di dichiarazione dei redditi della Mavir S.a.s. relativi al triennio 2016 - 2018, il tutto come riepilogato nella seguente tabella:

Anno	Volume d'affari	Reddito d'impresa	% di redditività
2016	€ 64.914,00	€ - 31.903,00	- 0,49
2017	€ 35.425,00	€ 8.769,00	0,25
2018	€ 50.261,44	€ - 12.620,41	- 0,25
<b>TOTALE</b>	<b>€ 150.600,44</b>	<b>€ - 35.754,41</b>	<b>- 0,49</b>

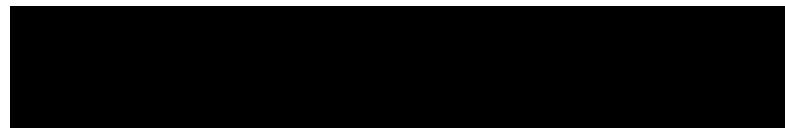
<b>Criterio della media del volume d'affari ex art. 2 comma 4 D.P.R. 460/96</b>		
Media del volume d'affari	€	50.200,00
Media della redditività nel triennio		- 0,165 %
Valore dell'avviamento (Redditività * Volume d'affari * 3)	€	- 24.850,00
<b>Avviamento</b>	€	<b>- 25.000,00</b>

Come si denota il moltiplicatore applicato al dato di ricavo medio relativo alla media del triennio 2016-2018, considerati gli elementi come sopra esposti, è negativo attesi i risultati d'esercizio (perdite) conseguiti dalla Mavir S.a.s. negli anni 2016 e 2018. Tale valore determina un avviamento commerciale negativo seppur i fattori, quali la fidelizzazione del cliente, lo stato di conservazione ed efficienza delle attrezzature e degli arredi e il rispetto delle norme igienico-sanitarie e di sicurezza siano del tutto positivi.

14

## 6. Conclusioni

Il sottoscritto, sulla base dei dati e delle considerazioni sopra esposte, riferisce che il valore complessivamente attribuibile agli elementi patrimoniali oggetto di valutazione della Mavir S.a.s. [REDACTED] finalizzata alla vendita dell'intero complesso aziendale, ammonterebbe ad **euro 202.236,45** (determinato sottraendo l'avviamento al valore contabile delle immobilizzazioni materiali ad oggi). Per tale fine il sottoscritto, prudenzialmente, riterrebbe opportuno applicare una svalutazione degli assets aziendali del 50%, tale da rideterminare il Patrimonio Netto Rettificato, in termini di liquidità realizzabile, in un valore pari ad **euro 101.118,00**, atteso il solo valore contabile di tutte le immobilizzazioni, la vetustà degli stessi che è



# Antonluigi Pesce

dottore commercialista  
esperto contabile

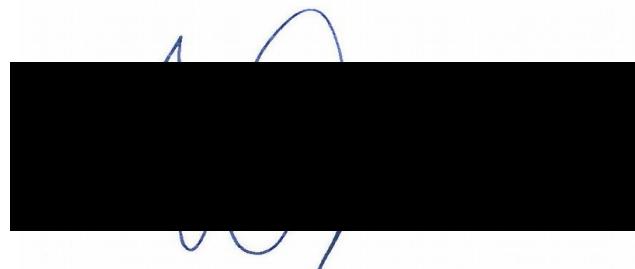
superiore ai 5 anni, nonché la debitioria della società fallita, ad oggi accertata con stato passivo delle domande tempestive ammesse per un importo di circa 40.000,00.

\* \* \* \* \*

Il sottoscritto ritiene con il presente elaborato peritale di aver esaurientemente assolto l'incarico ricevuto, rimanendo a disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare.

Con osservanza.

Andria, lì 28 novembre 2019

A large black rectangular redaction box covers the signature area. Above the box, there are some blue ink marks: a small 'A' at the top left, a larger 'O' at the bottom left, and a diagonal line from the bottom left to the right edge of the box.A large black rectangular redaction box covers the signature area at the bottom of the page.