

**PERIZIA DI STIMA DELLA
CONGRUITA' DEL CANONE DI
AFFITTO DI AZIENDA**

“LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

CON SEDE A

CODICE FISCALE PARTITA IVA E NUMERO DI ISCRIZIONE AL REGISTRO
DELLE IMPRESE DI RIMINI

REPERTORIO ECONOMICO AMMINISTRATIVO DELLA C.C.I.A.A. DI RIMINI RN-408252

REDATTA DAL DOTT.

PREMESSA

Il presente elaborato si pone l'obiettivo di rispondere al quesito posto dall'Avv. Battazza Massimo, curatore della liquidazione giudiziale della società [REDACTED], iscritta al Registro del Tribunale di Rimini al n. [REDACTED] con codice fiscale e Partita Iva n. [REDACTED] e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Rimini [REDACTED], come da nomina del Giudice Delegato Rossi Silvia in data 24/04/2023 **ossia pervenire alla determinazione del valore del canone di affitto di azienda per il periodo tra il 01/06/2023 ed il 31/12/23 e successivi.**

Nella redazione della perizia di stima il sottoscritto si è basato sulla visura camerale storica, sulla SCIA presentata al Comune di Bellaria, sulla licenza di vendita degli alcolici, sulle situazione contabili reperite relativi agli anni 2018/2019/2020/2021/2022, sulle dichiarazioni fiscali presentate, sugli studi di settore e sul contratto di locazione stipulato il 17/05/2018, sui documenti amministrativi forniti dal curatore, sul sopralluogo avvenuto il 26/04/2023, sull'analisi del cassetto fiscale per quanto attiene i corrispettivi, le fatture emesse e ricevute, i registri delle liquidazioni iva trimestrali ed sulle informazioni utili allo scopo.

CENNI STORICI E UBICAZIONE AZIENDA

La società [REDACTED] è risultata proprietaria dell'azienda ad insegna "TRAMPS" sita in Bellaria Igea Marina (RN) in via Publio Cornelio Tacito n. 5 esercente l'attività di bar/ristorante/pizzeria.

TITOLO AMMINISTRATIVO DI PROPRIETÀ

Si rileva che l'azienda bar/ristorante/pizzeria di cui sopra è nata il 28/05/2018 in seguito a presentazione di SCIA al Comune di Bellaria di inizio di attività **(all. 1)**.

Da tale documento amministrativo si rileva l'ubicazione in Via Publio Cornelio Tacito n. 5 e l'utilizzo dell'immobile identificato catastalmente a Bellaria Igea Marina al FG: 18 part. 312 Sub 44 e la metratura pari a mq 118,35.

CONTRATTO DI LOCAZIONE

In data 17/05/2018 è stato stipulato, a firme autentiche del Notaio Umberto Zio, rubricato al RG 7200 e RP 4685, contratto di locazione avente oggetto l'immobile ad uso ristorante con insegna "TRAMPS" sito in Comune di Bellaria-Igea Marina, località Igea Marina, accatastato al FG. 18 Part. 312 Sub 44 (ex sub 1) Cat. C/1 cl A/10 mq 104 Rendita € 2.868,20 **(All. 2)**

Il contratto prevede una durata di anni 15 (quindici) a partire dal 17/05/2018 e 16/05/2033 con proroga per ulteriori nove anni e successive proroghe di nove anni salvo disdetta scritta con il medesimo canone. Il contratto prevede altresì la dichiarazione del locatore di non voler esercitare la facoltà di diniego della rinnovazione prevista dall'ultimo comma dell'art. 29 e rinunciando quindi a far valere i motivi del citato articolo della predetta Legge, che peraltro non sussistono e comunque oggetto, in parte, del presente contratto.

Tenuto conto della durata il contratto è stato trascritto in conservatoria dei registri immobiliari con nota di deposito del 07/06/2018.

Il canone di locazione pattuito è pari a € 4.000,00 (quattromila) annui. Il contratto di locazione prevede che il pagamento del canone per l'intera durata contrattuale avvenga con iniziale compensazione dei lavori di manutenzione straordinaria, ordinaria, rifacimenti e spese tecniche sull'immobile oggetto di locazione.

L'immobile è locato ad uso ristorante e viene dichiarato idoneo a tale uso proprio in considerazione dei lavori che il conduttore si è accollato.

Il conduttore potrà sublocare l'immobile e cedere il contratto di locazione anche senza il consenso del locatore, salvo che ricorrano motivi gravi in riferimento al soggetto che sublocherà o al quale verrà ceduto il contratto di locazione

All'art. 12 è concesso al conduttore il diritto di prelazione in caso di alienazione dell'immobile o di nuova locazione a terzi dell'immobile locato.

CRITERI DI VALUTAZIONE DEL CANONE DI AFFITTO DI AZIENDA

La presente perizia è stata redatta utilizzando il metodo di valutazione misto patrimoniale e reddituale prospettico.

I criteri da adottare con tale metodologia sono informati a prudenti valori di presunto rendimento per quel che attiene le attrezzature, gli arredi e gli impianti esistenti e rinvenuti nell'immobile.

Beni Materiali

Partendo dalle risultanze della situazione contabile alla data del 31/12/2018 si rileva che l'investimento effettuato dalla società liquidanda Zambo Gestione srls nel corso dell'anno 2018 è risultato paria a:

Impianti e macchinari € 42.349,25
Attrezzature Varia e minuta € 1.829,45
Mobile e arredi € 41.169,18

Nel corso dei successivi esercizi vi è stata una implementazione delle attrezzature, degli arredi e degli impianti. Il sottoscritto perito non ha potuto però identificare in maniera precisa e puntuale quanto risultante dal bilancio di verifica al 31/12/22 (ultimo reperito) in ordine alla consistenza ed ai valori di libro in quanto la società nell'esercizio 2022 ha gestito in affitto d'azienda altre due aziende con una gestione contabile e amministrativa unitaria e promiscua che non consente una suddivisione tra i beni materiali in carico alle singole aziende.

Il sottoscritto ha tenuto invece conto della relazione di stima dei beni oggi esistenti presso l'azienda redatta dallo stimatore ██████████ del 26/04/2023 (**all. 3**) che individua tutti i beni esistenti e ritraibili nei locali in locazione pari ad un valore attuale in ottica di continuità aziendale di **€ 62.765,00** oltre iva.

Per l'elenco ed i valori del compendio mobiliare si rimanda come detto a detta stima ritenendola dettagliata ed esauriente.

Beni Immateriali

Le immobilizzazioni immateriali sono costituite dal complesso dei lavori edili per la ristrutturazione effettuata a suo tempo, e dal valore dell'avviamento commerciale.

Lavori e impianti: la società ha eseguito lavori di ristrutturazione straordinaria inerenti agli impianti idro-termico-sanitari, all'impianto elettrico e agli impianti specifici (tra cui cappa per fumi) fin dal 2018. Vi sono le certificazioni di regolarità dei seguenti impianti: elettrico, termico e idrosanitario come da allegati (all. 4/5/6). Ai fini della presente valutazione tenendo conto dell'utilizzo e della vetustà dei lavori si può stimare *un valore pari a € 25.000,00*.

Insegna: si tratta dell'insegna "TRAMPS" nota a Bellaria e ben conosciuta che risulta esistente fin da prima del 2018 ma che non risulta annotata presso la Camera di Commercio di Rimini pertanto verrà valutata solo in ordine al diritto di utilizzo per la durata della locazione.

Il perito ritiene che il valore dell'utilizzo dell'insegna non può essere scisso dal valore dell'avviamento e pertanto il valore che si attribuirà all'avviamento commerciale è già comprensivo del valore dell'utilizzo dell'insegna per la durata della locazione.

Avviamento: per determinare il valore dell'avviamento occorre verificare la redditività aziendale almeno degli ultimi cinque anni di attività.

ANNO 2018

Il reddito dell'anno 2018 è stato pari a ad un utile di € 2.843,17 a fronte di un volume di affari pari a € 237.795,11

ANNO 2019

Nell'anno 2019 non vi è stato utile ma una perdita pari a di € 145.468,73 a fronte di un volume di affari pari a € 316.177,76

ANNO 2020

Nell'anno 2020 non vi è stato utile ma una perdita pari a € 89.067,93 a fronte di un volume di affari pari a € 474.892,76.

ANNO 2021

Nell'anno 2021 non è determinabile l'utile o la perdita dell'azienda "TRAMPS" in quanto la società liquidanda ha gestito anche l'azienda "GELATERIA VENERE" con una gestione contabile e amministrativa unitaria e promiscua che non consente la determinazione del risultato economico d'esercizio distinto per singole aziende. Si annota però che complessivamente la società ha una perdita d'esercizio pari a € 56.320,55.

Attraverso la matricola del registratore di cassa ed estrapolando dal cassetto fiscale i soli corrispettivi inerenti all'azienda oggetto di valutazione emerge un totale corrispettivi annuo pari a € 831.517,00.

ANNO 2022

Nell'anno 2022, come per l'anno precedente, non è determinabile l'utile o la perdita dell'azienda "TRAMPS" in quanto la società ha gestito sia l'azienda [REDACTED] che l'azienda [REDACTED] ma con una gestione contabile e amministrativa unitaria e promiscua che non consente la determinazione del risultato economico d'esercizio distinto per

aziende. Si annota però che complessivamente la società ha una perdita d'esercizio pari a € 123.403,37.

E' invece ritraibile dal bilancio chiuso al 31/12/22, in quanto separatamente annotati, i corrispettivi dell'azienda TRAMPS pari a € 872.560,13 a cui vanno aggiunti prestazioni di servizi per € 55.997,71 per un totale annuo di € 928.557,84.

Al fine di determinare un valore dell'avviamento dell'azienda, pur non disponendo appieno dei dati contabili necessari per la determinazione empirica del valore dell'avviamento, si farà riferimento oltre a quanto indicato sopra all'esperienza professionale dello stimatore che sulla base dei dati sopra indicati valuta *l'avviamento commerciale non comprensivo dell'insegna "TRAMPS" ma tenendo conto del ridotto canone di locazione pari a € 50.000,00* tenendo conto della posizione, del volume d'affari e dei redditi prospettici ritraibili dall'azienda.

Conclusioni finali

Il sottoscritto in adempimento al mandato ricevuto, tenuto conto di quanto sopra descritto, ed in particolare che

- a) il valore attuale stimato dei beni materiali è pari a € 62.765,00**
- b) il valore stimato dei beni immateriali per i lavori eseguiti e gli impianti esistenti è pari a € 25.000,00**
- c) il valore dell'avviamento commerciale è stimato prudenzialmente in € 50.000,00**

e quindi un valore complessivo aziendale pari a € 137.765,00 arrotondato a € 140.000,00 da cui si può determinare un valore del canone di affitto di azienda annuo, tenendo conto che è già comprensivo del canone di locazione immobiliare, pari a € 26.000,00.

Si ritiene inoltre di suddividere tale canone mensilmente al fine di agevolare il compito del curatore Avv. Battazza Massimo in ottica di stipula del contratto di affitto di azienda con terzi interessati:

Mese di Giugno	€ 2.000,00
Mese di Luglio	€ 4.000,00
Mese di Agosto	€ 4.000,00
Mese di Settembre	€ 3.000,00
Mese di Ottobre	€ 2.000,00
Mese di Novembre	€ 1.500,00
Mese di Dicembre	€ 1.500,00
Mese di Gennaio	€ 1.500,00
Mese di Febbraio	€ 1.500,00
Mese di Marzo	€ 1.500,00
Mese di Aprile	€ 1.500,00
Mese di Maggio	€ 2.000,00

Il sottoscritto stimatore ringrazia della fiducia accordata e rimane a disposizione per ogni ulteriore chiarimento.

Rimini lì, 4 maggio 2023.

Il perito



- All. 1) SCIA comune di Bellaria Igea Marina
- All. 2) Contratto di locazione
- All. 3) Relazione di stima beni mobili
- All. 4) Certificazione impianto elettrico
- All. 5) Certificazione impianto gas metano
- All. 6) Certificazione impianto idraulico