

PERIZIA DI STIMA
DEL VALORE ECONOMICO DELLA DITTA INDIVIDUA-
LE
ALLA DATA DEL 28 MARZO 2025

con sede in Limana (BL) via Refos, n. 17/BIS

Codice Fiscale e Registro Imprese di Treviso-Belluno:

Numero Rea: BL-93668

* * * *

Il sottoscritto **MATTEO dott. MERLIN**, nato

, dottore commercialista e revisore contabile, con studio in Belluno, Via Feltre n. 48 - iscritto all'Albo dei dottori commercialisti del circondario del Tribunale di Belluno ed iscritto al Registro dei Revisori legali come da nomina apparsa nel D.M. in data 18-06-2007, pubblicata nella Gazzetta Ufficiale n. 62 del 07-08-2007 redige la presente perizia allo scopo di determinare il più probabile valore di mercato dell'impresa individuale

codice fiscale e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Treviso-Belluno n. , Repertorio Economico Amministrativo n. BL-93668, esercente attività di rivendita di tabacchi e altri generi di monopoli. Tale valutazione ha come fine quello di individuare un valore congruo utilizzabile per un'operazione di cessione.

ESPONE

il risultato della perizia di stima alla data del 31 dicembre 2024.

PREMESSO



RELAZIONE DI STIMA DEL VALORE ECONOMICO DELLA DITTA INDIVIDUALE

- che l'impresa individuale _____, costituita in data 16/12/2008, opera nel settore di rivendita di tabacchi, ricevitoria, edicola e altri generi di monopoli;
- che la ditta individuale è costituita nella forma di impresa familiare con il marito;
- che la sig.ra _____ intende procedere alla vendita dell'attività e, pertanto, ha richiesto la stesura di una perizia di stima del possibile valore dell'attività;
- che tale stima e valutazione viene richiesta ad un esperto iscritto al Registro dei Revisori contabili indipendente.

Tutto ciò premesso, in esecuzione dell'incarico peritale conferitogli, il Perito ha redatto la presente relazione di stima, articolata nei seguenti punti:

1. Considerazioni introduttive;
2. Informazioni sull'impresa individuale;
3. Oggetto e scopo della perizia;
4. Descrizione della metodologia valutativa applicata;
5. Data di riferimento della valutazione;
6. Situazioni contabili dal 31-12-2019 al 31/12/2024;
7. Modalità di svolgimento dell'incarico peritale;
8. Documentazione e informazioni raccolte;
9. Descrizione e valutazione degli elementi contabili e del complesso aziendale.

1) CONSIDERAZIONI INTRODUTTIVE

La seguente perizia come esposto nelle premesse è eseguita su richiesta della

sig.ra “ , titolare dell’omonima ditta individuale, al fine di esprimere un giudizio professionale sul valore dell’attività.

Tale stima è svolta sulla base dei dati e delle informazioni acquisite alla data odierna ma riferiti ai valori al 31.12.2024.

La valutazione ha richiesto un’analisi accurata e contestualizzata della ditta e del settore economico di appartenenza e si è articolata in un processo di stima che ha come obiettivo principale quello di definire, in un determinato momento, il valore del capitale economico.

2. INFORMAZIONI SULL’IMPRESA INDIVIDUALE

1. L’impresa individuale è stata costituita in data 16/12/2009 a seguito dell’acquisizione dell’attività già esercitata in precedenza. In data 03/09/2014 è stata gestita in forma di impresa familiare;
2. Le disposizioni più importanti che si possono rilevare dalla visura camerale sono le seguenti:
 - a. Denominazione
 - b. Sede sociale
 - c. Attività: l’impresa svolge attività di tabaccheria, ricevitoria, vendita di valori bollati, di francobolli, vendita di biglietti per il trasporto pubblico, vendita di giornali, ed è un punto vendita di superenalotto, lotterie e lotto.
3. Con riferimento alla tipologia di regime contabile, l’impresa è soggetta alla contabilità semplificata e di conseguenza redige le situazioni contabili per cassa.



3. OGGETTO E SCOPO DELLA PERIZIA

Compito del perito è quello di determinare un valore congruo da attribuire alla ditta considerando, tramite un comportamento prudente, i singoli beni che comprendono il patrimonio aziendale.

Per effettuare la valutazione il perito si è servito della documentazione contabile degli ultimi sei anni, e tramite i metodi che verranno delineati nei paragrafi successivi, ha individuato un valore. Valore frutto sia di valutazioni numeriche che di valutazioni oggettive e discrezionali inerenti al settore economico di appartenenza, all'andamento dell'attività nel passato nonché di altre considerazioni oggettive inerenti la particolare attività svolta.

Obiettivo di tale perizia, è dunque valutare il complesso aziendale al fine di giungere alla determinazione di un potenziale prezzo di cessione. L'analisi svolta è guidata da prudenza e competenza necessaria per giungere ad una valutazione d'azienda accurata e affidabile, con l'obiettivo di fornire supporto a decisioni aziendali efficaci.

4. DESCRIZIONE DELLA METODOLOGIA VALUTATIVA APPLICATA

Il termine valore, anche quando riferito a complessi aziendali oggetto di operazioni di gestione straordinaria, può assumere varie accezioni, a cui corrispondono concetti significativamente diversi.

È evidente, allora, che il valore di una qualsiasi azienda non è una grandezza univoca, avente natura assoluta. Al contrario, esso presenta contenuto relativo e varia con



le finalità di volta in volta perseguite dal soggetto valutatore, in funzione delle diverse metodologie valutative applicabili. Vero è che la determinazione del valore di un sistema aziendale può ottenersi ricorrendo a procedimenti di stima diversi. Il metodo più opportuno non può che essere individuato di volta per volta, in relazione al caso di specie.

I metodi di valutazione teorizzati dalla dottrina sono molteplici. Tra quelli che trovano più diffusa applicazione nella prassi professionale possono essere ricordati i seguenti: patrimoniale, reddituale, misto patrimoniale-reddituale, finanziario.

Ai fini della redazione della presente perizia di stima, considerando la tipologia di attività esercitata dall'impresa individuale e la struttura della stessa, la scelta di valutazione adottata e ritenuta più congrua al raggiungimento degli scopi è quella della metodologia valutativa dei multipli di mercato.

Il metodo dei multipli di mercato si basa sull'ipotesi che il valore di un bene sia determinabile facendo riferimento al prezzo registrato sul mercato in scambi di beni similari avvenuti nel recente passato. L'assunto generale è che i prezzi di mercato rappresentano la migliore approssimazione del valore dell'impresa.

Tale metodo è volto ad indicare il valore di una realtà aziendale per mezzo di una formula sintetica che pone in relazione i prezzi di mercato di società comparabili con opportuni indicatori delle performance della impresa.

Il metodo dei multipli di mercato si fonda, quindi, sulla determinazione di "moltiplicatori" (i multipli), calcolati come rapporto matematico tra grandezze desumibili dal mercato (equity value ed enterprise value) e specifiche grandezze economiche, patrimoniali e finanziarie di un campione di imprese comparabili (FATTURATO, EBITDA, EBIT...) in grado di riflettere una specifica misura strutturale o di per-



formance dell'impresa comparabile (il book value, il reddito netto, il reddito operativo, ecc). Il tutto al fine di applicare poi il multiplo alla misura, utilizzata per costruirlo, propria dell'impresa assoggettata a valutazione, in modo da poter pervenire al valore ricercato nella stima.

In altri termini, il riferimento al mercato consente di identificare, sul fondamento del grado di "somiglianza" del campione di riferimento, parametri ragionevolmente impiegabili per procedere ad una valutazione "per relazione" della società in oggetto.

Il metodo dei multipli deve essere impiegato, tuttavia nella consapevolezza del fatto che non è agevole identificare società a tutti gli effetti comparabili con l'impresa oggetto di valutazione.

Per l'elaborazione della presente stima valutativa, data la peculiarità dell'attività svolta dall'impresa in oggetto, si è optato per l'utilizzo di un multiplo di mercato calcolato sugli aggi; aggi relativi alle vendite di tabacchi, giornali, lotto, superenalotto ecc...

A completamento della valutazione del valore dell'impresa si è, inoltre, determinato in via analitica il valore di mercato dei beni aziendali attivi e passivi. È stata eseguita una stima analitica, operata a valori correnti di sostituzione, dei singoli elementi attivi e passivi che formano il capitale d'azienda.

Il valore aziendale scaturisce dalla somma algebrica del valore stimato e dei singoli elementi patrimoniali attivi e passivi, riespressi ai valori correnti di mercato.

5. DATA DI RIFERIMENTO DELLA VALUTAZIONE

Lo scrivente ha eseguito la valutazione del complesso aziendale dell'Impresa in-

dividuale", alla data del 31 dicembre 2024.

6. SITUAZIONI CONTABILI DAL 31-12-2019 AL 31-12-2024

Lo scrivente, al fine di evidenziare il valore dell'impresa individuale in esame, ha richiesto le situazioni contabili dalla data del 31/12/2019 al 31/12/2024 tenendo conto che l'impresa adotta il regime della contabilità semplificata.

La richiesta di analizzare sei anni è dovuta al fatto che alcuni esercizi sono stati influenzati dall'emergenza Covid-19.

In allegato alla presente si riportano i conti economici, presentati allo scrivente dall'impresa, oggetto di valutazione alla data di riferimento della perizia (Allegati A, B, C, D, E, F).

7. MODALITA' DI SVOLGIMENTO DELL'INCARICO PERITALE

Il sottoscritto ha svolto l'incarico peritale conferitogli con le modalità di seguito descritte. In particolare, il lavoro è stato articolato nelle seguenti fasi:

- 1) raccolta della documentazione e delle informazioni occorrenti per predisporre una adeguata base informativa;
- 2) applicazione del metodo dei multipli di mercato, individuazione degli elementi attivi dell'azienda con conseguente stima dei singoli elementi al valore corrente per la valutazione;
- 3) determinazione del valore del complesso aziendale;
- 4) stesura della relazione e asseverazione della stessa.

Nella prima fase, di predisposizione della documentazione contabile-amministrativa, il sottoscritto ha fornito all'impresa un elenco dettagliato dei do-



cumenti necessari. Per indicazioni più approfondite sulla documentazione contabile-amministrativa e le informazioni raccolte si rinvia al successivo punto 9.

Nella seconda fase, avente lo scopo di individuare la metodologia valutativa, il sottoscritto ha analizzato l'intera documentazione insieme alle informazioni acquisite e condotto i necessari accertamenti.

Lo studio è stato svolto partendo dalla documentazione a carattere più generale. Ciò, allo scopo di raccogliere le informazioni di base sulla natura e sulle caratteristiche peculiari del complesso aziendale oggetto di stima. In particolare, è stata eseguita un'analisi degli elaborati principali, vale a dire le situazioni contabili con l'intento preciso di delineare un primo quadro rappresentativo dell'oggetto di valutazione.

Lo scrivente ha eseguito una ricerca in termini di multipli di mercato trovando l'importo dei multipli sugli aggi di imprese comparabili a quella presa in esame.

Dall'esame del mercato è emerso che il multiplo sugli aggi delle imprese che svolgono attività comparabile, oscilla dal 2 al 4.

Valutato che dalle situazioni contabili degli ultimi sei anni, l'importo del fatturato e dei ricavi ed anche dell'utile, è stato sostanzialmente in linea (si evidenzia solo come l'anno che ha registrato un fatturato minore sia quello del 2020, condizionato dalla crisi emergenziale legata al Covid 2019), il valutatore, nell'ottica di determinare il valore d'azienda, ha ritenuto di applicare un multiplo pari a 2 sulla media degli aggi degli anni presi in considerazione. Il multiplo di mercato è stato applicato sugli aggi medi registrati negli anni dalla vendita di tabacchi, lotto, superenalotto nonché di giornali. La scelta del multiplo pari a 2 è stata dettata dalle considerazioni effettuate in termini di settore e tipo di attività, del posizionamento



geografico e concorrenziale dell'impresa individuale, e della fase del ciclo di vita dell'azienda e di conseguenza del rischio di rendimento. L'impresa in attività dal 2008 risulta in una fase di maturità avendo saturato il proprio mercato di riferimento. Risulta posizionata nel comune di Limana (n. di abitanti registrati nel 2024 circa pari a 5.300), dove sono locate altre attività similari che portano a definire la presenza di concorrenza.

A completamento della valutazione d'azienda sono stati valutati i cespiti a valori di mercato.

Oltre a valutare l'attendibilità dei dati risultanti dalla documentazione contabile messa a disposizione, sono stati effettuati i necessari accertamenti per verificare l'esistenza, la provenienza e la proprietà dei singoli cespiti, dei beni immateriali, nonché l'esistenza e il valore delle poste creditorie e debitorie di vario genere. Per ulteriori indicazioni in merito alle verifiche particolari richieste dagli elementi di varia specie rientranti nel complesso aziendale oggetto di valutazione si rinvia, in ogni caso, alla parte sulle descrizioni analitiche ad essi riservate.

Completati i controlli e le ispezioni sopra descritte, si è poi provveduto a effettuare la valutazione a valori correnti dei singoli elementi attivi e passivi, applicando di volta in volta i criteri di stima ritenuti più appropriati.

Una volta valorizzati i diversi componenti, è stato determinato il valore del complesso aziendale.

Il lavoro si è, infine, concluso con la stesura della presente relazione e la successiva asseverazione della stessa.

8. DOCUMENTAZIONE E INFORMAZIONI RACCOLTE

La documentazione e le informazioni acquisite dall'azienda o di provenienza esterna, aventi valenza probativa e costituenti nel complesso la base di dati utilizzata per l'elaborazione della presente perizia, sono qui di seguito elencati:

- 1) Visura camerale al 01/04/2024;
- 2) Situazione contabile al 31/12/2019;
- 3) Situazione contabile al 31/12/2020;
- 4) Situazione contabile al 31/12/2021;
- 5) Situazione contabile al 31/12/2022;
- 6) Situazione contabile al 31/12/2023;
- 7) Situazione contabile al 31/12/2024;
- 8) Registro dei beni ammortizzabili al 31/12/2021 e lista dei cespiti attivi al 31/12/2024;

Si fa presente, in conclusione, che tutto il materiale acquisito, oltre a quello allegato in perizia, è interamente conservato presso l'archivio del sottoscritto.

9. DESCRIZIONE E VALUTAZIONE DEGLI ELEMENTI CONTABILI E DEL COMPLESSO AZIENDALE

Detto quanto sopra, il sottoscritto procede alla descrizione e valutazione dell'azienda.

I cespiti esposti nell'elenco sotto presentano il dettaglio della data del loro acquisto, dell'importo residuo ammortizzabile e del valore stimato di mercato.



RELAZIONE DI STIMA DEL VALORE ECONOMICO DELLA DITTA INDIVIDUALE

Cespiti	Anno di acquisto	Costo di acquisto	Residuo ammortizzabile	Valore di mercato
Arredamento	12/01/2009	22.901,55	-	1.000,00
Autovettura Peugeot 2008 TG EW784RY	01/12/2014	19.755,20	-	2.000,00
Totale				3.000,00

Il valore totale ricavabile dai cespiti si stima sia dunque pari a 3.000,00.

Lo scrivente ritiene prudenzialmente di valutare a zero le altre voci dei cespiti totalmente ammortizzati ed esposti nel libro cespiti, in quanto data la loro obsolescenza non genereranno risultati positivi nel corso degli esercizi futuri.

Lo scrivente si è occupato successivamente dell'analisi dei ricavi. Si è proceduto conteggiando i ricavi medi degli aggi divisi per tipologia di attività considerando gli anni dal 2019 al 2024. Assieme agli aggi medi sono stati conteggiati i guadagni medi derivanti dalle vendite di merci (sigarette elettroniche) e dei giornali. Si specifica che questi ultimi importi sono stati calcolati sottraendo rispettivamente dalla media dei "ricavi vendite al dettaglio", la media dei costi "Merci c/acquisti" e dalla media dei "Incassi giornali", la media dei relativi costi "Acquisto-giornali periodici", ottenendo così gli importi riportati nella tabella che segue (ossia guadagno medio derivante dalle vendite di merci pari ad euro 4.311,00 e guadagno medio derivante dalle vendite di giornali/periodici pari ad euro 6.646,00).

Si segnala che, ai fini dell'analisi, non sono stati presi in considerazione gli aggi relativi alle attività di vendita di videogiochi, e i guadagni medi relativi alla vendita di libri, in quanto relativi ad attività non più svolte negli ultimi anni.

Ai ricavi medi conteggiati (totale pari a 86.923,00) è stato applicato il multiplo 2 come chiarito nel precedente punto 7 della presente perizia ottenendo il valore di euro 173.846,00.



RELAZIONE DI STIMA DEL VALORE ECONOMICO DELLA DITTA INDIVIDUALE

Valutazione AGGI	Media	Multiplo	Valutazione
Ricavi vendite al dettaglio	4.311	2	8.622
Aggio lotto	11.563	2	23.126
Aggio tabacchi	38.965	2	77.930
Aggi/compensi vari	2.770	2	5.540
Aggio dolomiti bus	25	2	50
Aggio valori bollati	847	2	1.694
Aggio lotterie	15.359	2	30.718
Aggio risc. Tasse auto	9	2	18
Aggi ricariche	436	2	872
Aggio superenalotto	5.955	2	11.910
Aggio francobolli	37	2	74
Giornali	6.646	2	13.292
Totale	86.923		173.846

Al valore così determinato di euro 173.846,00 si è provveduto a sommare il valore dei cespiti pari ad euro 3.000,00. L'importo derivante dalla somma risulta pari ad euro 176.846,00.

CONCLUSIONE

Il perito oltre alle valutazioni derivanti dalla metodologia empirica ha considerato in modo approfondito il particolare settore in cui opera la ditta in oggetto. Sono

stati quindi considerati diversi fattori che nel complesso possono incidere sensibilmente nella valutazione di una Tabaccheria.

Primo elemento preso in considerazione è il contesto normativo presente e futuro riferito alla consumazione di sigarette e tabacchi. La normativa, in continua evoluzione, sta confermando la volontà di diminuire gradualmente il consumo di tabacchi e sigarette, imponendo delle limitazioni sia in riferimento all'età del consumatore che dei luoghi in cui è concesso il consumo di sigarette. Accanto a questo primo fattore, occorre poi considerare il rialzo dei prezzi conseguente all'aumento delle accise sulle sigarette. Dalla Legge di Bilancio 2023 sono state adottate diverse manovre orientate a disincentivare il consumo di questi prodotti.

Dopo aver analizzando i particolari fattori intrinseci tipici dell'attività di una tabaccheria, il perito ha considerato anche la posizione territoriale in cui è ubicato il locale. Analizzando la posizione geografica ha ritenuto che la lontananza dal centro abitato incida negativamente nella valutazione dell'attività in peius.

Alla luce delle valutazioni effettuate tramite metodo dei multipli e visto e considerato i fattori esterni il perito effettua una svalutazione prudenziale del 10% giungendo ad un valore di Euro 156.461,00 arrotondato ad **euro 156.000,00**.

L'eventuale rimanenza di magazzino potrà essere valutata e ceduta separatamente all'atto notarile di cessione dell'attività.

Il perito, infine, precisa che, considerando il contesto economico sfavorevole e la persistente difficoltà di vendita di attività comparabili (vi sono altre attività simili in vendita da anni senza successo), ritiene probabile la necessità di un ulteriore abbassamento del prezzo.



RELAZIONE DI STIMA DEL VALORE ECONOMICO DELLA DITTA INDIVIDUALE.

Belluno, 02 aprile 2025

Il Perito stimatore

F.to: (dott. Matteo Merlin)

Dott. Matteo Merlin

Dottore Commercialista - Revisore Legale

Via Feltre n. 48 - 32100 Belluno (BL)

C.F.: MBL MTL 781084757C

P.IVA: 01028260253