



Dott.ssa Paola Lorenzetti
Dottore Commercialista - Revisore Legale



TRIBUNALE CIVILE DI SIRACUSA
SEZIONE LIQUIDAZIONI GIUDIZIALI

Liquidazione Giudiziale di:



N. 41/2024 RG



Valutazione d'azienda



Dott.ssa Paola Lorenzetti
Dottore Commercialista - Revisore Legale

La sottoscritta Dott.ssa Paola Lorenzetti, dottore commercialista e revisore legale con studio in Siracusa, via San Giovanni alle Catacombe 7, nominata per la stima dell'azienda "[REDACTED]",

ESPONE

quanto emerso dagli accertamenti eseguiti.

INCARICO

L'attività di valutazione richiesta dal curatore è finalizzata alla determinazione del valore economico del complesso aziendale di proprietà della società in liquidazione giudiziale. I confini della valutazione dell'azienda da stimare sono definiti dai beni materiali inventariati dalla curatela, ossia arredi e attrezzature, e dal valore delle licenze autorizzative a suo tempo rilasciate in favore della "[REDACTED]".

DOCUMENTAZIONE ESAMINATA

Per l'espletamento dell'incarico sono stati presi in esame:

- il contratto di locazione dell'immobile del 10.12.2004 e la successiva integrazione;
- i contratti di affitto di ramo d'azienda stipulati nel corso degli anni;
- il contratto di cessione del ramo d'azienda del 16.10.2018, con l'allegata relazione giurata di stima;



Dott.ssa Paola Lorenzetti
Dottore Commercialista - Revisore Legale

- l'autorizzazione n.5/2007 rilasciata dal Comune di Rosolini per l'apertura dell'esercizio commerciale;
- l'autorizzazione n. 5 del 23.5.2008 alla rivendita in posto fisso di giornali e riviste;
- il parere igienico sanitario del 16.5.2018 per il trasferimento del bar all'interno del Centro Commerciale
- l'inventario dei beni relativi al bar;
- l'inventario dei beni strumentali relativi al supermercato (con quotazione di "Crono Aste Srl");
- i bilanci d'esercizio 2021/2023 della società L'Eremo srl, affittuaria/titolare del ramo di azienda relativo al supermercato.

CENNI SULLA SOCIETA'

La società "████████████████████" è stata costituita in data 11.10.1995 ed è stata iscritta al registro delle imprese di Siracusa in data 22.5.1996. La compagine sociale, come riportato nella visura camerale dell'11.9.2024, è composta da ██████████ (10%), ██████████ (53%), ██████████ (nuda proprietà 3% - usufruttuaria ██████████), ██████████ (10%), ██████████ (24%). Il capitale sociale sottoscritto ed interamente versato è pari ad € 10.400,00. La forma amministrativa scelta dalla società è stata quella del Consiglio di amministrazione, che era così composto: ██████████ (Presidente), ██████████ (Vicepresidente) e ██████████ (consigliere).



Dott.ssa Paola Lorenzetti
Dottore Commercialista - Revisore Legale

La società aveva come oggetto sociale la vendita al dettaglio e a posto fisso di generi alimentari e tutti gli articoli necessari alla casa e alla persona, nonché il commercio all'ingrosso e al minuto degli stessi prodotti, la gestione di supermercati etc..

Con contratto del 10.12.2004 la società ha acquisito la disponibilità, giusto contratto di locazione, dell'intero compendio immobiliare, sito in Rosolini, c.da Casazza-via Sant'Alessandra, su cui insiste il centro commerciale L'Eremo. Il supermercato, situato all'interno del Centro Commerciale, è stato inizialmente gestito dalla stessa [REDACTED] [REDACTED] e poi concesso, dapprima in locazione, con contratto del 16.02.2012, e successivamente ceduto, con contratto di cessione di ramo di azienda del 16.10.2018 (con patto di riservato dominio), alla società "L'Eremo" s.r.l..

Il centro commerciale comprende, oltre al supermercato, altre attività minori tra cui un locale molto esteso, che era stato destinato a negozio di abbigliamento, articoli per la casa, giocattoli etc, un locale più piccolo, utilizzato per studio di consulenza, e altri due locali di medie dimensioni, in passato gestiti da terzi, nonché un bar gestito direttamente.

La società, con ricorso del 25.10.2016, ha presentato istanza di ammissione alla procedura di concordato preventivo (iscritta al n.9/2016 c.p.). Il concordato è stato omologato con decreto del 4.7.2018 ma, nel 2024, è stata dichiarata la risoluzione, a seguito del ricorso promosso da [REDACTED] Il Tribunale di Siracusa, con sentenza n. 43/2024 del 3.8.2024, depositata il 5.8.2024, ha dichiarato aperta la procedura di liquidazione giudiziale.



Dott.ssa Paola Lorenzetti
Dottore Commercialista - Revisore Legale

Alla data di apertura della liquidazione giudiziale, risultavano in esercizio soltanto il supermercato gestito da L'Eremo srl, un negozio di abbigliamento, articoli per la casa, giocattoli etc e uno studio di consulenza informatica in affitto a terzi nonchè il bar, gestito dalla stessa società [REDACTED].

Il contratto di cessione del ramo d'azienda - datato 16.10.2018, poi risolto - riguardava l'autonomo complesso aziendale del supermercato, individuato specificamente nelle seguenti componenti:

- Beni mobili: euro 147.521,00
- Avviamento: euro 302.479,00

I METODI / CRITERI DI VALUTAZIONE

Oggetto della presente valutazione è la determinazione del valore attuale dell'azienda [REDACTED], oggi in liquidazione giudiziale, così come definita dall'art. 2555 del Cod. Civ. ovvero *“il complesso dei beni organizzati dall'imprenditore per l'esercizio dell'impresa”* che, di norma, comprende beni materiali, beni immateriali e rapporti giuridici (contratti, debiti e crediti). Nello specifico, trattandosi di una società in liquidazione giudiziale, i crediti ed i debiti relativi all'azienda non sono, invece, oggetto di cessione e, pertanto, sono esclusi dall'attività di valutazione.

L'analisi valutativa di un'azienda è un'attività piuttosto complicata sia per la complessità dell'azienda stessa che, per definizione, è costituita da molteplici



Dott.ssa Paola Lorenzetti
Dottore Commercialista - Revisore Legale

componenti (beni materiali, beni immateriali come reputazione, immagine, marchio, ecc.), sia a causa della sua posizione sul mercato; è evidente che alcuni di questi fattori sono di difficile quantificazione monetaria e, per questo, l'obiettivo della valutazione d'azienda è quello di utilizzare metodi in grado di generare un valore finale il più oggettivo possibile, che possa poi rappresentare il prezzo base di riferimento per la vendita. In ogni caso, una certa dose di soggettività nel processo di valutazione è assolutamente inevitabile in quanto alcune variabili dipendono da scelte discrezionali, che possono anche comportare importanti modifiche sul valore finale calcolato.

Ciò premesso, al fine di meglio comprendere le scelte valutative effettuate, è opportuno esporre una breve sintesi sui metodi elaborati dalla teoria aziendale per le valutazioni aziendali che variano in base allo scopo. Ed infatti:

- se occorre determinare il valore di un'azienda durante la sua vita ordinaria, la valutazione dovrà essere effettuata nell'ottica della continuazione dell'attività (criterio c.d. "di funzionamento");
- nel caso di un'azienda che dovrà essere cessata, la valutazione procederà nell'ottica del realizzo dei beni (criterio c.d. "di liquidazione");
- nell'ipotesi di cessione aziendale, la valutazione sarà effettuata sulla base del citato criterio "di funzionamento", ma dovrà tener conto anche di elementi diversi (redditi prospettici, flussi di cassa, ecc.).

I principali metodi di stima sono i seguenti:



Dott.ssa Paola Lorenzetti
Dottore Commercialista - Revisore Legale

Patrimoniale

Tale modello presuppone che il valore di un'azienda sia pari al proprio patrimonio netto, opportunamente rettificato rispetto ai valori di bilancio. Sebbene tale sistema non consideri la capacità di produrre reddito, restituisce importanti informazioni basate su dati oggettivi, non subordinati ad alcuna previsione.

Reddittuale

In questo caso, il presupposto fondamentale è la stima dei dati definiti in base alla capacità reddituale prospettica attesa su un certo orizzonte temporale. Essa comporta l'utilizzo di un modello di attualizzazione dei flussi di reddito (rappresentato dal rendimento minimo atteso del capitale proprio investito nell'azienda) e lo sviluppo di un opportuno piano industriale che tenga conto anche dei redditi passati (opportunamente rettificati). Il valore dell'azienda "W" è calcolato in funzione del reddito "R" prodotto in previsione dall'impresa in un arco temporale definito:

$$W = f (R)$$

Finanziario

Esso si fonda sull'ipotesi che il valore di un'azienda corrisponda alla somma dei flussi di cassa operativi, opportunamente attualizzati, che la stessa potrà conseguire nel tempo. La principale difficoltà consiste nell'attendibilità della previsione dei flussi, che diminuisce man mano che ci si allontana nel tempo; per questo motivo è preferibile



Dott.ssa Paola Lorenzetti
Dottore Commercialista - Revisore Legale

procedere mantenendosi entro un orizzonte temporale di riferimento compreso tra 3 e 5 anni.

Misto

Il metodo misto esprime il valore dell'azienda in funzione sia dell'aspetto patrimoniale sia di quello reddituale. Esso costituisce una sintesi tra i due procedimenti basati appunto sul patrimonio e sul reddito; solitamente detto metodo esprime un minore grado di incertezza e soggettività, contemplando entrambe le componenti dell'azienda, quella appunto patrimoniale e reddituale. Il metodo misto prevede due distinte formule:

- a) il **metodo del valore medio** che valuta l'azienda esprimendo la media (aritmetica o ponderata) del patrimonio netto rettificato e della redditività futura;
- b) il **metodo della stima autonoma dell'avviamento** che valuta l'azienda sommando il valore patrimoniale corrente ed il valore dell'avviamento che è singolarmente valutato attualizzando il "sovrareddito".

LA SCELTA DEL METODO DI VALUTAZIONE

Nel caso in esame siamo di fronte ad un'azienda tipicamente commerciale, il cui *core business* consiste nella gestione, diretta e/o indiretta, di attività commerciali. Con la gestione indiretta, la società consegue un reddito, facendo venir meno i rischi aziendali connessi alla gestione diretta delle attività commerciali, ma mantiene l'alea dell'eventuale morosità del conduttore o addirittura della non locazione dei locali.



Dott.ssa Paola Lorenzetti
Dottore Commercialista - Revisore Legale

La dottrina aziendalistica e la prassi professionale concordano nel ritenere che la valutazione di un'azienda costituisca un problema complesso, la cui corretta risoluzione richiede la considerazione di molteplici profili tra i quali:

- a) la tipologia dell'operazione in vista della quale la valutazione è stata richiesta e le sue finalità;
- b) la specificità e lo stato dell'azienda oggetto di stima;
- c) le informazioni disponibili per la valutazione.

La combinazione di detti fattori contribuisce a mutare l'approccio e le conclusioni della valutazione. Quanto sopra è esplicitato anche dai Principi Italiani di Valutazione (PIV) e, in particolare, dal principio III.1.16 secondo il quale *nella selezione del metodo di valutazione, l'esperto deve essere consapevole dell'esigenza di formulare scelte motivate, coerenti con le caratteristiche dell'azienda, o del ramo aziendale considerato, la configurazione di valore ricercata, le finalità della stima e la base informativa disponibile. Sono da evitare aggregazione di metodi che non esprimono un razionale percorso valutativo.*

Nel caso in esame, sotto il profilo sub a) inerente la tipologia dell'operazione, si tratta di valutare un'azienda in liquidazione giudiziale per le finalità liquidatorie, proprie della procedura concorsuale, che verranno poste in essere attivando procedure di vendita di tipo competitivo. Quanto al punto b), invece, si procede con la valutazione dell'azienda nella prospettiva della ripresa dell'attività, cessata a seguito della procedura concorsuale, con i necessari correttivi imposti dalla peculiare situazione aziendale. Infine, in relazione al punto sub c), si rileva la carenza di adeguati e completi elementi



Dott.ssa Paola Lorenzetti
Dottore Commercialista - Revisore Legale

contabili dell'azienda, nel suo complesso, necessari per effettuare le previsioni sull'andamento economico della stessa.

L'azienda da valutare, atteso che non verranno inclusi debiti e crediti, comprende solo le autorizzazioni e i beni strumentali.

Nella fattispecie si ritiene di dover escludere il metodo misto atteso che occorrerebbe accertare, oltre al valore delle attività possedute e delle autorizzazioni, anche la capacità del complesso aziendale a produrre reddito. Le informazioni disponibili, infatti, non consentono di determinare la complessiva componente reddituale in quanto carenti, in modo particolare per le attività diverse da quella del supermercato, anche in funzione delle molteplici ipotesi di destinazione delle superfici principalmente *“non alimentari”* del centro commerciale.

In considerazione di quanto rappresentato si ritiene preferibile applicare al caso in esame **il metodo patrimoniale**. Detto criterio è applicabile alle aziende che, come nel caso che ci occupa, presentano dotazioni patrimoniali cui temporaneamente non corrisponde una capacità normale di reddito; la valutazione è basata sulla determinazione degli elementi che compongono il patrimonio aziendale. Il criterio prescelto appare coerente con la finalità dell'incarico ovvero quella di orientare gli organi della procedura giudiziale nelle operazioni di vendita. Detto metodo consentirà di attribuire un valore ad una azienda in crisi, assoggettata ad una procedura di liquidazione giudiziale; come osservato da autorevole dottrina *“la determinazione del valore economico del capitale di una azienda in crisi presuppone che essa sia in grado*



Dott.ssa Paola Lorenzetti
Dottore Commercialista - Revisore Legale

di operare come sistema “duraturo” ed “autonomo”, ovverosia come istituto atto a perdurare nel tempo in un ambiente che cambia e che sia capace di operare, facendo affidamento sulle proprie risorse e capacità, senza ricorrere in modo sistematico, a sostegni esogeni”¹.

ESPLETAMENTO DEL MANDATO

Come già evidenziato, il **metodo patrimoniale** assegna eguale importanza nella determinazione del valore aziendale alla composizione qualitativa e quantitativa del capitale. L'algoritmo di riferimento per la determinazione del valore del capitale economico è il seguente:

$$V = K$$

dove:

V = valore dell'azienda;

K = valore patrimoniale rettificato;

La determinazione del patrimonio rettificato si articola in 4 fasi:

- individuazione degli elementi attivi e passivi;
- revisione contabile delle poste di bilancio;
- rettifiche da apportare al patrimonio netto di bilancio;

¹ G. Liberatore, A. Amaduzzi, E. Comuzzi, O. Ferraro – La Valutazione delle aziende in crisi, Giuffrè Editore 2014



Dott.ssa Paola Lorenzetti
Dottore Commercialista - Revisore Legale

- calcolo del valore economico dell'azienda dato dalla somma algebrica del patrimonio netto e delle rettifiche.

È opportuno ricordare nuovamente che la società in esame è in *liquidazione giudiziale* e che i crediti ed i debiti aziendali non sono oggetto di cessione; conseguentemente, ne deriva che:

- gli elementi patrimoniali **passivi** non costituiscono oggetto di valutazione;
- gli elementi patrimoniali attivi sono esclusivamente rappresentati dai beni strumentali già oggetto di inventario della curatela e dal valore delle licenze autorizzative a suo tempo concesse alla società.

Calcolo del valore patrimoniale rettificato (K).

Il patrimonio della società è rappresentato dall'insieme degli assets aziendali che costituiscono il valore base del capitale dell'azienda. Il valore del patrimonio - vista l'assenza di debiti nell'ipotesi di cessione "esdebitata" dell'azienda - coincide, per la parte mobiliare, con il valore dei cespiti oggetto di inventario.

L'applicazione del metodo patrimoniale ai beni strumentali è finalizzata alla determinazione del costo corrente di riacquisto, ovvero l'importo necessario per acquistare gli stessi beni in modo tale che essi siano in grado di sostituire quelli già impiegati nell'azienda, mantenendo la stessa capacità produttiva e tenendo anche conto del grado di obsolescenza tecnologica e funzionale.



Dott.ssa Paola Lorenzetti
Dottore Commercialista - Revisore Legale

In merito si rappresenta che i cespiti della “” non figurano in bilancio, in quanto oggetto del contratto di cessione (poi risolto), e sono stati oggetto di stima da parte del curatore della società L'Eremo srl, anch'essa posta in liquidazione giudiziale dal 19.9.2024 per quanto concerne il ramo d'azienda del supermercato, e del curatore della  per quanto riguarda il bar. Anche il sottoscritto consulente, in data 23.04.2025, ha compiuto un sopralluogo al fine di acquisire consapevolezza sull'effettivo stato di conservazione dei suddetti beni della società.

Premesso quanto sopra, per la valutazione dei beni che costituiscono il capitale tangibile della “”, si ritiene opportuno attenersi:

- a) all'inventario redatto dal curatore della società L' per la parte relativa al supermercato. I beni aziendali risultano valutati in complessivi **euro 43.968,16** e, considerato che il valore assegnato ai singoli beni aziendali tiene conto del rapporto di funzionalità che gli stessi assumono all'interno della combinazione aziendale, dell'obsolescenza, della senescenza e dell'assenza di garanzie, si ritiene congruo il valore complessivo attribuito, che si conferma;
- b) all'inventario redatto dal curatore della . Detti beni non sono stati stimati in fase di inventario e, pertanto, vi ha proceduto la scrivente, escludendo quelli in comodato e gli automezzi ritenuti da stralciare nel programma di liquidazione. Verificato durante il sopralluogo lo stato dei singoli beni, da indagini di mercato eseguite, si ritiene che gli arredi e le attrezzature del bar - tenuto conto dell'obsolescenza, della senescenza e



Dott.ssa Paola Lorenzetti
Dottore Commercialista - Revisore Legale

dell'assenza di garanzie - possano quantificarsi "a corpo" in complessivi **euro 7.000,00** ed includono: bancone bar, banco frigo a due pozzetti per gelato, bilancia elettronica, macina caffè, registratore di cassa, tavoli e sedie, sgabello da bar, stoviglie varie e un ventilatore.

Sulla scorta di quanto sopra, il **valore complessivo dei beni strumentali ammonta ad euro 50.968,16**.

Quanto agli elementi intangibili oggetto di valutazione, essi sono rappresentati dalle autorizzazioni amministrative rilasciate dal Comune di Rosolini.

La più importante è sicuramente l'autorizzazione **n. 5 del 25.05.2007** per l'apertura dell'esercizio commerciale, per il commercio di prodotti alimentari e non alimentari.

Dalla documentazione complessivamente esaminata emerge che la società dispone, inoltre, dell'autorizzazione n. 212 del 28.4.2008 per l'esercizio di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande, non prodotta tuttavia alla scrivente. In merito si evidenzia, però, che la società ha prodotto il parere igienico sanitario, reso in data **16.5.2018**, favorevole al trasferimento del bar all'interno del Centro Commerciale.

La società, infine, dispone dell'autorizzazione n.5 del 23.5.2008, rilasciata per la rivendita in posto fisso di giornali e riviste all'interno del Centro Commerciale.

Si osserva che per operare nel settore del commercio al dettaglio è necessaria un'autorizzazione amministrativa il cui rilascio è normato da leggi e regolamenti; la licenza, pertanto, rappresenta la condizione produttiva immateriale indispensabile per l'esercizio dell'attività commerciale. Le licenze, essendo un elemento immateriale del



Dott.ssa Paola Lorenzetti
Dottore Commercialista - Revisore Legale

capitale aziendale, possiedono un valore autonomo intangibile in quanto, come osservato, è proprio dalle autorizzazioni amministrative che scaturisce la capacità astratta e potenziale di una attività a produrre reddito. Detto valore è funzione di diverse variabili tra le quali:

- il settore merceologico;
- l'assortimento dell'offerta commerciale;
- la dimensione della superficie di vendita;
- la localizzazione del sito / compendio commerciale;
- gli oneri sostenuti per il rilascio;
- i volumi di vendita attesi e i conseguenti flussi reddituali.

È bene ricordare che raramente il valore delle licenze è iscritto in bilancio, ad eccezione del caso in cui sia stata rilevata l'azienda con avviamento, che incorpora il valore dell'autorizzazione amministrativa. L'avviamento, ove acquistato a titolo oneroso, infatti, è iscritto tra le attività e, implicitamente, è iscritto il valore della licenza, con la precisazione che l'avviamento comprende l'autorizzazione/licenza, ma rappresenta un valore più ampio includendo al suo interno altri elementi intangibili quali ubicazione, immagine, volume d'affari, tipo di clientela, politiche di prezzo, etc..

I metodi di valutazione delle licenze noti in dottrina e nella prassi sono i seguenti:

- **criterio della percentuale sul fatturato (maggiormente utilizzato)**, stima il valore della licenza sulla base di una percentuale (variabile da settore a settore) sul fatturato annuo;



Dott.ssa Paola Lorenzetti
Dottore Commercialista - Revisore Legale

- **criterio del valore per superficie del punto vendita**, stima il valore della licenza applicando un coefficiente di valore per ogni classe di superficie del punto vendita;
- **criterio del metodo locativo**, stima il valore della licenza moltiplicando i costi dei fitti passivi reali o virtuali relativi all'esercizio commerciale per un coefficiente che ormai, nella prassi italiana, è fatto pari a 3.

Detti metodi possono essere utilizzati singolarmente oppure insieme ricorrendo alla media dei tre criteri o anche solo alla media di due di essi, in considerazione della tipologia di licenza oggetto di valutazione nonché delle informazioni disponibili.

Nel caso che ci riguarda, l'autorizzazione principale è la **n. 5 del 25.05.2007** rilasciata dal Comune di Rosolini per il commercio di prodotti alimentari (mq. 785) e non alimentari (1.095); in altri termini è la licenza necessaria per l'apertura del supermercato e delle attività commerciali all'interno del centro commerciale. Per la valutazione di detta autorizzazione, il metodo maggiormente adeguato appare essere il **criterio della percentuale sul fatturato**. Si evidenzia, tuttavia, che si dispone delle informazioni necessarie per applicare detto criterio solo per il ramo d'azienda relativo alla sezione *“alimentare”* rappresentata dal supermercato. La scrivente, pertanto, ha verificato il valore dei *“ricavi delle vendite e delle prestazioni”*, desumibile dai dati storici de **“L'eremo Srl”**, società alla quale era stata ceduta, con patto di riservato dominio, il relativo ramo d'azienda situato all'interno del centro commerciale.

Si riportano di seguito i valori degli ultimi 3 esercizi e il valore medio accertato per il triennio:



Dott.ssa Paola Lorenzetti
Dottore Commercialista - Revisore Legale

	2021	2022	2023	Valore medio triennio
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	5.308.381,00	5.127.283,00	4.960.111,00	5.131.925,00

Il valore della licenza si determina, quindi, in percentuale sul fatturato annuo dell'azienda commerciale. Questa percentuale varia ampiamente da settore a settore e, per la GDO, la percentuale è parametrata all'utile, sviluppato dalle principali aziende del settore, in relazione al fatturato, tenuto conto che la percentuale di redditività non può essere inferiore *al rapporto tra il reddito d'impresa e i ricavi accertati/dichiarati*². Il documento **“Osservatorio sulla Gdo italiana e i maggiori operatori stranieri”** pubblicato da Medio Banca nel maggio 2020, indica il dato aggregato dei maggiori operatori della Grande Distribuzione, con esclusione dei Discount, riportando il valore dello **0,9%**.

Sulla scorta delle superiori informazioni, valutati attentamente:

- il prolungato periodo di chiusura dell'esercizio e i tempi necessari per la riattivazione (nel complesso pari ad almeno un anno a decorrere dalla cessazione dell'attività);
- le oggettive condizioni di difficoltà di rilancio di un sito dismesso, le spese da sostenere e l'incidenza dei maggiori costi - principalmente di natura pubblicitaria - necessari per il ripristino dell'*appeal* commerciale del centro e per il suo riposizionamento sul territorio;

²In tal senso, si ritiene pertinente l' art.2, comma 4 del DPR n. 460 del 31/07/1996.



Dott.ssa Paola Lorenzetti
Dottore Commercialista - Revisore Legale

- la specificità dello *status* del complesso aziendale in esame e le campagne promozionali necessarie per il rilancio del sito commerciale, con conseguenti riverberi sulla marginalità dei volumi di venduto;
- il contesto territoriale sul quale gravita stabilmente una popolazione di 20.000 abitanti circa;
- le aperture, nel corso degli anni, di nuovi supermercati che hanno fortemente condizionato il portafoglio clienti potenziale, frazionandolo su più attività/marchi (Eurospin, Paghi Poco, Lidl, Hard Discount, Despar e Conad);

il sottoscritto consulente ha ritenuto congruo operare prudenzialmente una riduzione della percentuale da applicare rispetto al suddetto 0,9 %, fissandola nella misura dello **0,5%**.

È ragionevole prevedere, infatti, che i minori margini legati alle campagne promozionali e i maggiori costi - principalmente di pubblicità quali ad es. cartelloni 6 x 3, stampa e distribuzione di volantini mensili, spot su TV e radio locali, etc.) - possano (almeno per i primi due esercizi) incidere sul risultato economico dell'azienda nella misura media dello 0,4% sui volumi commerciali complessivi; tale approccio risponde ad una logica valutativa di prudenza finalizzata alla ponderazione del rischio d'impresa sottostante all'operazione di recupero dell'intero sito.

Sulla scorta di quanto sopra, si ottiene il valore di euro 25.659,63, come di seguito esposto:

$5.131.925 * 0,5\% = € 25.659,63$



Dott.ssa Paola Lorenzetti
Dottore Commercialista - Revisore Legale

Al suddetto importo, per la determinazione del valore della licenza, deve essere applicato un moltiplicatore, che di norma è pari a 3 ma che, nella fattispecie, deve essere ridotto a 2 in conseguenza della prolungata inattività³.

Sulla scorta di quanto sopra, il valore della licenza relativa al solo supermercato è pari ad **€ 51.319,26**. In formula:

$25.659,63 * 2 = \text{€ } 51.319,26$

Per la parte non alimentare della licenza 5/2007 nonché per le autorizzazioni all'esercizio di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande e alla rivendita in posto fisso di giornali e riviste, attesa l'indisponibilità di bilanci e situazioni contabili delle aziende che hanno esercitato l'attività all'interno del centro commerciale, la determinazione del valore può avvenire facendo ricorso al **criterio del metodo locativo**.

Per eseguire detta operazione il sottoscritto consulente ha preso visione delle quotazioni OMI disponibili sul sito dell'Agenzia Delle Entrate⁴ e, per immobili in buono stato conservativo, il valore mensile della locazione varia tra 3,6 €/mq e 5,4 €/mq come si evince dalla successiva tabella:

³ In tal senso, DPR n. 460/1996, art. 2, comma 4, lett. b), che prevede la riduzione del moltiplicatore a 2 ove l'attività "non sia stata esercitata, nell'ultimo periodo precedente a quello in cui è intervenuto il trasferimento, per almeno la metà del normale periodo di svolgimento dell'attività stessa.

⁴ <https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/schede/fabbricatiterreni/omi/banche-dati/quotazioni-immobiliari>



Dott.ssa Paola Lorenzetti
Dottore Commercialista - Revisore Legale

Provincia: SIRACUSA

Comune: ROSOLINI

Fascia/zona: Periferica/C.DE GRANATI NUOVE-CIMITERO-S.ALESSANDRA-PERPETUA-

Codice di zona: D1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	230	345	L	1,1	1,8	L
Negozi	NORMALE	560	840	L	3,6	5,4	L

In considerazione del prolungato periodo di chiusura della struttura (che proseguirà almeno fino alla data della vendita), su un'area a modesta densità abitativa, si ritiene corretto applicare il valore minimo riscontrato, come di seguito riportato:

$$\text{mq } 1.095 * 3,6 \text{ €/mq} = \text{euro } 3.942,00$$

Il suddetto canone mensile, su base annua, diventa pari ad euro 47.304,00. Infatti:

$$\text{euro } 3.942,00 * 12 = \text{euro } 47.304,00$$

Per determinare il valore delle superiori licenze, il valore di **€ 47.304,00** calcolato su **base annua**, dovrebbe essere moltiplicato, come osservato in precedenza, per un coefficiente che ormai nella prassi italiana è fatto pari a 3. Nella fattispecie, per le ragioni in precedenza descritte, analogamente alla metodologia adottata per il ramo d'azienda del supermercato, si ritiene di applicare il coefficiente nella misura ridotta, pari a 2, ottenendo quindi euro 94.608,00, come di seguito esposto:

$$\text{euro } 47.304,00 * 2 = \text{euro } 94.608,00$$



Dott.ssa Paola Lorenzetti
Dottore Commercialista - Revisore Legale

Sulla scorta di quanto sopra, il valore delle autorizzazioni rilasciate alla società ammonta complessivamente ad euro 145.927,26⁵.

Si rappresenta, di seguito, il prospetto contabile dello stato patrimoniale rettificato:

STATO PATRIMONIALE							
ATTIVITA'	Valori di bilancio	Rettifiche	Valori rettificati	PASSIVITA'	Valori di bilancio	Rettifiche	Valori rettificati
Imm. immateriali	0	145.927	145.927	TFR	0	0	0
Imm. Materiali	3.000	47.968	50.968	Debiti	4.863.294	-4.863.294	0
Imm. Finanziarie	5.000	-5.000	0	Ratei e risconti	36	-36	0
Crediti	485.633	-485.633	0	Totale Passivo	4.863.330	-4.863.330	0
Disponibilità liquide	70.270	-70.270	0				
Totale Attivo	563.903	-367.008	196.895	Capitale sociale	10.400	-10.400	0
				Riserve	66.259	-66.259	0
				Utile (perdita) a nuovo	-4.379.821	4.379.821	0
				Utile (perdita) esercizio	3.735	-3735	0
				Rettifiche delle attività		196.895	196.895
				Patrimonio Netto	-4.299.427	4.496.322	196.895
				Totale a pareggio	563.903		196.895

Dagli accertamenti eseguiti il valore complessivo dell'azienda ammonta, quindi, ad euro 196.895,42 così ottenuto:

$$V = K = € 50.968,16 + € 145.927,26 = € 196.895,42$$

dove:

⁵ In formula: 51.319,26 + 94.608,00= 145.927,26



- ## CONCLUSIONI

Siracusa, li 20.5.2025



Firmato digitalmente da
PAOLA LORENZETTI
C: IT