L.C. 70/2023 - [redacted])

[redacted]

* * *

RELAZIONE DI PERIZIA
PER VALUTAZIONE AZIENDA

Il sottoscritto Davide Borla, Dottore Commercialista con studio in Ivrea, via Dora Baltea 25, iscritto nell'Albo dei Revisori Legali al n.174576, su incarico della dott.ssa Giulia Bisanti, quale Liquidatrice della procedura di Liquidazione Controllata 70/2023 aperta dal Tribunale di Torino nei confronti della ditta individuale [redacted], rassegna la seguente relazione peritale avente ad oggetto la valutazione dell'azienda di proprietà della ditta individuale [redacted] ed esercente l'attività di "Commercio al dettaglio di generi alimentari", quali in particolare caffè, cioccolato e caramelle.

Oggetto dell'incarico peritale è l'individuazione del valore dell'azienda al fine di determinarne il prezzo da porre quale base per la procedura competitiva di vendita.

Sinteticamente la presente perizia può essere così schematizzata:

PREMESSE E CENNI SULL'ATTIVITA' 2

DESCRIZIONE E VALUTAZIONE DEI BENI AZIENDALI 3

VALUTAZIONE DELL'AVVIAMENTO / INDENNITA' DI CLIENTELA 5

DETERMINAZIONE DEL PREZZO DI VENDITA DELL'AZIENDA 6

CONCLUSIONI 7

PREMESSE E CENNI SULL'ATTIVITA'

L'attività è stata fondata nel 1994 dal sig. [redacted] il quale si è sempre occupato di tutti gli ambiti dell'azienda, da quello commerciale a quello amministrativo/gestionale, nonché della selezione dei prodotti e dei rapporti con la clientela.

L'attività viene da sempre svolta in Torino, corso Francia 219, in locali di proprietà di terzi detenuti con contratto di locazione, ove è posta anche la sede legale.

La ditta si occupa sostanzialmente di torrefazione e commercio di caffè, prodotti di cioccolateria e caramelle, sia al minuto nel punto vendita, sia mediante la realizzazioni di prodotti customizzati per società clienti da utilizzare quali omaggi, gadget e regali aziendali.

Nel corso degli anni il sig. [redacted] ha inoltre depositato una serie di marchi identificativi della ditta [redacted] e dei prodotti da essa commercializzati che, unitamente al posizionamento di mercato storico e conosciuto dalla clientela per la qualità dei prodotto e l'affidabilità del servizio, vanno a costituire il valore dell'avviamento aziendale.

Tenuto conto della tipologia di attività non sono presenti particolari attrezzatture e/o macchinari innovativi e/o di rilevante valore ed i cespiti aziendali risultano quindi costituiti solamente da alcune attrezzature da ufficio, dagli arredi del negozio, e da pochi altri beni installati nel locale commerciale aventi un limitato valore di vendita, che andrebbe sostanzialmente ad azzerarsi in caso di trasferimento dell'azienda in altra sede.

DESCRIZIONE E VALUTAZIONE DEI BENI AZIENDALI

In considerazione dell'attendibilità e completezza della documentazione contabile e del libro cespiti lo scrivente ha ritenuto di poter basare la propria valutazione tenendo conto dei valori contabili al netto degli ammortamenti effettuati eventualmente rettificati in base alla tipologia di bene ed alla sua appetibilità sul mercato. Si precisa che i valori utilizzati come riferimento sono quelli risultanti dal bilancio e dal registro cespiti ammortizzabili al 31.12.2025, che si allegano alla presente perizia (All.2 e 3).

IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI

- Impianti generici e costi pluriennali: tali voci comprendono l'insegna esterna e l'impianto di condizionamento annessi all'immobile, per un valore lordo di acquisto di complessivi euro 1.215,00 e completamente ammortizzati. Tenuto conto del fatto che tali beni hanno valore solamente nel caso in cui l'attività aziendale dovesse proseguire nello stesso stabile di proprietà di terzi dove viene svolta attualmente l'attività, e la vetustà dei beni, lo scrivente non ritiene opportuno attribuire alcun valore a tali beni.
- Attrezzature industriali e commerciali: tale voce comprende una serie di elettrodomestici per la gestione e manutenzione del negozio, per un valore lordo di acquisto di euro 3.449,55, ma con un limitato valore unitario e completamente ammortizzati; tenuto conto della rapida obsolescenza e del limitato valore di sostituzione lo scrivente non ritiene opportuno attribuire alcun valore a tali beni.
- Cespiti inferiori a 516,00 euro: si tratta di attrezzatture completamente spesate negli anni di acquisto, per un valore complessivo di euro 544,35, e privi di valore commerciale nei confronti di terzi; ai fini della presente perizia non vengono valorizzati.

- Macchine elettroniche d'ufficio: si tratta di una serie di PC, stampanti e telefoni acquistati nel corso degli anni per complessivi euro 4.751,80 e ad oggi quasi completamente ammortizzati (valore netto contabile residuo di euro 28,00); tenuto conto della rapida obsolescenza ma anche del rilevante valore di sostituzione ai fini della presente perizia il valore di tali beni può essere forfettariamente stimato in **euro 500,00**.
- Arredamento: tale voce comprende l'arredamento del negozio composto da arredi specifici per l'attività svolta ed adatti ai locali oggi utilizzati, per un valore lordo di acquisto di euro 16.783,19 e ad oggi quasi completamente ammortizzati (valore netto contabile residuo di euro 27,62); tenuto conto del fatto che tali beni hanno valore solamente nel caso in cui l'attività aziendale dovesse proseguire nello stesso stabile di proprietà di terzi dove viene svolta attualmente l'attività, ma anche del rilevante valore di sostituzione ai fini della presente perizia lo scrivente ritiene di poterli forfettariamente stimare in **euro 2.000,00**.
- Misuratori fiscali: acquistati nel 2020 e 2022 per complessivi euro 600,00 presentano un valore netto contabile residuo di euro 90,00; ai fini della presente perizia possono essere forfettariamente stimati in **euro 200,00** tenuto conto del valore di sostituzione.

Pertanto, alla luce delle considerazioni sopra esposte, **il valore delle immobilizzazioni materiali ai fini della presente perizia può essere stimato in complessivi euro 2.700,00**.

MAGAZZINO

Le giacenze di magazzino, costituite dalle merci in vendita come da inventario redatto al 31.12.2025 dal titolare (All.4), hanno un valore complessivo di euro 20.241,71 e sono oggetto a rapida rotazione trattandosi di prodotti alimentari benchè a

lunga conservazione (cioccolato).

Pertanto lo scrivente non ritiene opportuno attribuire un valore puntuale alle rimanenze di magazzino, la cui valutazione potrà essere sommata al prezzo di vendita finale con una valutazione delle giacenze effettive in stock con abbattimento del 30% rispetto al valore contabile di carico.

* * *

VALUTAZIONE DELL'AVVIAMENTO / INDENNITA' DI CLIENTELA

Come noto, quando un'azienda subentra nell'attività di un'altra deve corrispondere un equo ristoro sia per i beni materiali, sia per l'avviamento e/o indennità di clientela di cui usufruisce.

Nel caso di specie calcolando l'avviamento secondo il metodo "fiscale" previsto dall'Agenzia delle Entrate (Redditività media degli ultimi 3 anni x Ricavi medi ultimi 3 anni x 3), utilizzando i dati delle ultime dichiarazioni Modello Redditi e Modello IVA nonché della situazione contabile al 31.12.2025 si ottiene un valore di euro 81.144,73, come da seguente prospetto:

Dati contabili	Ricavi	Reddito
2023	100.412,00 €	28.563,00 €
2024	100.753,00 €	25.259,00 €
2025	105.442,65 €	27.322,73 €
Totale	306.607,65 €	81.144,73 €
Media ultimi 3 anni	**102.202,55 €**	**27.048,24 €**

Redditività media	**26,47%**

Avviamento (Redditività x media ricavi x 3)		**81.144,73 €**

Tale valore comprende sia il vantaggio competitivo derivante dal subentro in un'attività commerciale già avviata e conosciuta dalla clientela, sia il valore intrinseco dei marchi depositati di proprietà dell'azienda stessa che l'acquirente potrà utilizzare (All.5).

Pertanto, tenuto conto della tipologia di attività commerciale, lo scrivente ritiene corretto determinare il valore dell'avviamento, comprensivo anche del diritto allo sfruttamento dei marchi depositati, secondo il metodo fiscale arrotondato ad euro 80.000,00.

* * *

DETERMINAZIONE DEL PREZZO DI VENDITA DELL'AZIENDA

Le considerazioni sopra esposte in tema di valore dei cespiti e dell'avviamento permettono inoltre di individuare anche un adeguato valore da porre quale prezzo base per la vendita competitiva dell'azienda.

A tal fine lo scrivente ritiene di dover stimare il valore attuale e futuro dell'azienda pari al valore dell'avviamento/indennità di clientela come precedentemente individuato in euro 80.000,00 e dei beni materiali come sopra quantificati in complessivi euro 2.700,00, ai quali dovrà essere applicata una percentuale di abbattimento forfettaria del 25%, con ulteriore arrotondamento per difetto, tenuto conto delle difficoltà del mercato e della necessità di vendita tramite procedura competitiva.

Pertanto il valore complessivo da porre quale base d'asta per la vendita dell'azienda può essere stimato in euro 62.000,00.

Al prezzo base di cessione così determinato dovrà inoltre essere sommato il valore del magazzino residuo alla data di trasferimento determinato con un abbattimento del 30% del valore effettivo delle rimanenze.

CONCLUSIONI

Oggetto della presente relazione è la valutazione dell'azienda di proprietà della ditta individuale [redacted] esercente l'attività di commercio al dettaglio di generi alimentari quali in particolare caffè e prodotti di cioccolato e caramelle.

Si è provveduto inoltre a stabilire, con la metodologia ed i criteri dettagliatamente descritti, l'avviamento che l'acquirente deve riconoscere alla ditta cedente per il vantaggio che ottiene nel subentrare ad un'attività avviata, già conosciuta dalla clientela, e titolare di una serie di marchi depositati.

Sinteticamente le valutazioni effettuate con la presente perizia sono quindi le seguenti:

A) Valore immobilizzazioni materiali al 31.12.2025 € 2.700,00

B) Valore avviamento al 31.12.2025 € 80.000,00

C) Prezzo base d'asta forfettariamente determinato € 62.000,00

Con osservanza.

Ivrea-Torino, 27 aprile 2026

Dott. Davide Borla

In allegato:

1. Visura CCIAA [redacted]
2. Registro cespiti al 31.12.2025
3. Situazione contabile al 31.12.2025
4. Inventario di magazzino al 31.12.2025
5. Elenco marchi depositati