AMEDEO DI PRETORO
DOTTORE COMMERCIALISTA
REVISORE LEGALE

RELAZIONE DI STIMA PER LA DETERMINAZIONE
DEL VALORE DELLA DITTA INDIVIDUALE

TABACCHERIA MUCCI EMILIANA

Corrente in Chieti (CH) al viale Benedetto Croce n° 703
Codice Fiscale MCCMLN56S42C632P
Partita Iva 01628500694

Studio:
via Puccini n. 24/B
66020 San Giovanni Teatino (CH)
Mail: amedeodipretoro@gmail.com
PEC: amedeo.dipretoro@odcecchieti.it

a) Premessa

Il sottoscritto Dott. Amedeo DI PRETORO, nato a Guardiagrele l'11 dicembre 1975, iscritto al n. 390/A dell'Albo dei dottori commercialisti e degli esperti contabili per la circoscrizione del Tribunale di Chieti, all'Albo dei Consulenti Tecnici di Chieti, al n. 163657 del Registro dei Revisori Legali di cui al D.M. pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 57 del 19 luglio 2011; domiciliato presso il proprio studio in San Giovanni Teatino (CH) alla via Puccini n. 24/B, PEC: amedeo.dipretoro@odcecchieti.it, presenta la seguente relazione di stima, giusto incarico ricevuto dal dott. Alessio Saraullo, in qualità di liquidatore nella procedura di liquidazione del patrimonio a carico della sig.ra Mucci Emiliana, per la predisposizione di una relazione di stima avente ad oggetto la determinazione del congruo valore della ditta individuale "Tabaccheria Mucci Emiliana".

* * * * * *

b) Finalità della relazione di stima

La presente relazione di stima ha lo scopo di individuare il valore economico dell'impresa individuale "Tabaccheria Mucci Emiliana".

Nell'affrontare la valutazione, il sottoscritto è chiamato ad individuare le finalità da perseguire e a scegliere tra le diverse soluzioni metodologiche quella che meglio consenta di:

- raggiungere lo scopo della valutazione;
- si adatti alla realtà specifica dei beni aziendali oggetto di stima;
- tenga in considerazione la particolare situazione in cui attualmente verte l'impresa individuale, ovvero che la stessa risulta essere parte dell'attivo della procedura di liquidazione del patrimonio a carico della sig.ra Mucci Emiliana e, pertanto, la valutazione del suo valore economico deve essere finalizzata a tutelare l'interesse dei creditori.

In pratica il sottoscritto, nella scelta del metodo di valutazione, deve privilegiare i criteri che conducono a risultati oggettivi e basarsi su valori correnti e reali nonché considerare anche il suo valore di avviamento.

Pertanto, la valutazione deve essere resa nel rispetto del principio di prudenza.

* * * * * *

c) Esposizione cronologica della ditta individuale TABACCHERIA MUCCI EMILIANA

La ditta individuale TABACCHERIA MUCCI EMILIANA con sede in Chieti (CH) al viale Benedetto Croce n° 703, Codice Fiscale [redacted] e Partita Iva 01628500694 è stata costituita il 19/08/1993 ed iscritta nella sezione speciale della CCIAA di Chieti-Pescara dal 23/09/1996 con la qualifica di "piccolo imprenditore", REA CH 100751.

L'attività esercitata è commercio al dettaglio di generi di monopolio (tabaccherie).

* * * * * *

d) Determinazione del valore della ditta individuale TABACCHERIA MUCCI EMILIANA

d.1) Premessa

Il valore economico di una azienda è il valore che "teoricamente" le si può attribuire sulla base di valutazioni il più possibile "oggettive" che si rifanno alle indicazioni fornite dalla dottrina economica e che si fondano sia sull'analisi patrimoniale / finanziaria / reddituale dell'azienda che su statistiche empiriche.

Solitamente tale valore è composto da una componente patrimoniale, che tiene conto del valore delle attività e passività aziendali, e da una componente extrapatrimoniale (c.d. avviamento) che tiene conto di quel surplus che gli elementi "esterni al capitale" conferiscono all'azienda stessa.

Come indicato nei Principi Italiani di Valutazione (I.1.1), *"la valutazione non è un dato di fatto, ma una stima di una specifica configurazione di valore riferita ad una specifica attività ad una specifica data, tenuto conto della specifica finalità della stima".*

La valutazione d'azienda è un processo di stima che ha come obiettivo principale quello di definire, in un determinato momento, il valore del capitale economico, ovvero il patrimonio investito nell'impresa da parte dei proprietari.

Sotto un profilo teorico, la valutazione di un'azienda consiste nella quantificazione di un valore estimativo al relativo capitale economico, al di là di una rappresentazione puramente contabile del suo patrimonio netto di bilancio.

La valutazione deve tener conto anche delle diverse finalità cui è orientata quali l'alienazione dell'azienda ovvero l'avvio di un processo di cessione o di liquidazione dei singoli *assets* aziendali.

Per quanto concerne i criteri di valutazione, la dottrina economico-aziendale e la prassi professionale hanno elaborato diverse metodologie, il cui ricorso e preferibilità sono determinati dalle caratteristiche dell'azienda e dalle concrete circostanze di sviluppo dell'esercizio valutativo.

d.2) Determinazione del metodo di valutazione: il metodo patrimoniale

Atteso quanto appena riportato, ai fini dell'esecuzione della stima, lo scrivente ha ritenuto opportuno adottare il metodo patrimoniale con patrimonio netto rettificato e stima autonoma dell'avviamento.

Le ragioni alla base di tale scelta risiedono nel fatto che l'utilizzo di tale metodo consente di esprimere il valore dell'azienda in funzione del valore del suo patrimonio ovvero attraverso una valutazione puntuale ed analitica dei singoli elementi dell'attivo e del passivo dell'impresa.

Tale metodo permette di quantificare il valore dell'azienda come il valore di ricostituzione del patrimonio nella prospettiva di funzionamento aziendale.

Il valore dell'azienda (W) corrisponde, pertanto, al valore del patrimonio netto rettificato (K) a valori correnti, in base alla seguente formula:

$$Wa = K \text{ (Patrimonio netto rettificato)}$$

La valutazione operata con il metodo patrimoniale è definita:

- analitica, cioè riferita ad ogni singolo elemento del patrimonio aziendale;
- a valori correnti, cioè fa riferimento a "valori" di mercato in essere alla data della valutazione;
- di sostituzione, perché l'ipotesi assunta è quella del riacquisto o della riproduzione per gli elementi attivi e della rinegoziazione per quelli passivi.

Questo consente, quindi, di giungere ad una stima autonoma del valore dell'azienda quale complesso di elementi in grado di esprimere redditività futura.

d.2.1) Determinazione della variabile W

Il patrimonio netto rettificato è stato ottenuto considerando il valore corrente delle immobilizzazioni materiali e della merce e provvedendo ad una stima autonoma dell'avviamento.

Nella valutazione delle immobilizzazioni materiali, il sottoscritto ha ritenuto necessario verificare tutti i cespiti, specie quelli di maggiore rilevanza e quelli acquistati in epoca più recente.

Considerato che lo scopo della presente relazione di stima è rappresentato dalla garanzia per i creditori sociali, si è ritenuto di non esporre valori che siano superiori ai valori effettivi di mercato.

La valutazione dei beni strumentali, pertanto, è basata sul valore di mercato, che costituisce un criterio largamente prudenziale.

Da inventario redatto in data 07/10/2022 le immobilizzazioni materiali sono costituite da arredamento, attrezzatura specifica e generica, per un valore complessivo pari ad euro 8.900,00, come di seguito indicato:

- arredamento e scaffali il cui valore ammonta ad euro 5.100,00
- cassa per euro 500,00
- computer per euro 200,00
- stampante per euro 100,00
- distributore di sigarette pari ad euro 3.000,00.

E' inoltre, presente merce varia il cui valore ammonta complessivamente ad euro 10.134,50.

Sulla base delle considerazioni sopra effettuate il valore del complesso patrimoniale dell'azienda è rappresentato dalla sommatoria dei valori dei suddetti beni per un totale complessivo pari ad euro 19.034,50.

Al fine di una valutazione più completa ed attendibile il sottoscritto ha ritenuto opportuno stimare in maniera autonoma secondo il metodo fiscale-reddituale il valore dell'avviamento, il quale rappresenta *"l'attitudine di un'azienda nel suo complesso o di un suo ramo a generare un extra profitto per effetto dell'organizzazione dei fattori produttivi e di una serie eterogenea di elementi immateriali che, in maniera indistinta, tendono ad esprimere la capacità competitiva dell'impresa"*.

Per la valutazione del valore dell'avviamento il sottoscritto ha scelto di adottare il conteggio basato su ricavi e redditività medi individuato dall'amministrazione finanziaria (Agenzia delle Entrate) nell'art. 2 comma 4 del D.P.R. 460/1996 il quale stabilisce che *"per le aziende e per i diritti 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 3. La percentuale di redditività non può essere inferiore al rapporto tra il reddito d'impresa e i ricavi accertati o, in mancanza, dichiarati ai fini delle imposte e nel medesimo periodo"*.

Come anzidetto, il valore economico dell'impresa deriva dalla sua capacità di produrre, in un periodo relativamente breve, un fatturato idoneo e coerente al valore patrimoniale determinato.

Più precisamente, la stima fiscale dell'avviamento commerciale è determinata sulla base della redditività applicata alla media dei ricavi accertati negli ultimi tre esercizi moltiplicata per tre.

Poiché l'art. 2 del DPR 460/96 parla di *"ultimi tre periodi di imposta"*, lo scrivente ha considerato i ricavi ed il reddito di esercizio desunti dalle dichiarazioni dei redditi, modello Persone Fisiche 2020, 2021 e 2022.

Dalle predette dichiarazioni sono stati estrapolati i seguenti dati reddituali:

Periodo d'imposta	*2019*	*2020*	*2021*
Ricavi dichiarati	80.893,00	67.514,00	67.653,00
Reddito d'impresa	28.582,00	38.217,00	44.721,00

Il sottoscritto, in aderenza al disposto di cui al 4° comma dell'art. 2 del DPR 460/96 ha rilevato la media dei ricavi dichiarati, pari ad euro 72.020,00:

Periodo d'imposta	*2019*	*2020*	*2021*	*Media*
Ricavi dichiarati	80.893,00	67.514,00	67.653,00	72.020,00

Successivamente, ha calcolato il reddito d'impresa medio per gli stessi anni, pari ad euro 37.173,33:

Periodo d'imposta	*2019*	*2020*	*2021*	*Media*
Reddito d'impresa	28.582,00	38.217,00	44.721,00	37.173,33

Di seguito, ha calcolato il coefficiente di redditività (totale redditi degli ultimi tre periodi d'imposta diviso per il totale ricavi degli ultimi tre periodi d'imposta) pari al 51,62%.

Periodo d'imposta	*Totale*	*Coefficiente di redditività*
Reddito d'impresa	111.520,00	51,62
Ricavi dichiarati	216.060,00	

Infine, ha moltiplicato il coefficiente di redditività per la media dei ricavi degli ultimi tre periodi d'imposta e per il moltiplicatore 3.

Percentuale di redditività	*x media ricavi*	*x 3*
52%	72.020,00	111.520,00

Calcolato in siffatta maniera, il valore dell'avviamento aziendale è pari ad euro 111.520,00.

In conclusione, il valore economico totale della TABACCHERIA MUCCI EMILIANA (W) è dato dalla somma algebrica dei due valori calcolati (Patrimonio Netto + Avviamento) ed è pari ad euro 130.554,50.

* * * * * *

e*) Conclusioni*

Alla luce delle considerazioni sopra esposte, il sottoscritto ritiene, in base alle finalità della presente relazione, alla documentazione a disposizione, nonché ai criteri esposti, di stimare il valore economico della TABACCHERIA MUCCI EMILIANA in euro 130.554,50 al netto degli aggi relativi ai tabacchi.

San Giovanni Teatino, li 03.07.2023

Dott. Amedeo DI PRETORO