

PERIZIA DI VALUTAZIONE D'AZIENDA AI SENSI DEGLI ARTT. 105 – 107 L.F.
FALLIMENTO "MANE' SUL MARE DI [REDACTED] SNC"
(R. Fall. 4/2022)

Dott. Davide Marchi

Via Aurelia Nord n.27 – 55045 Pietrasanta (LU)
Tel: 0584/71595 - EMAIL: d.marchi@commassociati.net


Studio Margara - Marchi & Associati
DOTTORI COMMERCIALISTI

1. LA PREMESSA
2. LA DOCUMENTAZIONE ESAMINATA
3. L'AZIENDA OGGETTO DI VALUTAZIONE
4. LA CONCESSIONE COMUNALE N. 28744/2014 E LE EVOLUZIONI REGOLAMENTARI
5. LA METODOLOGIA UTILIZZATA AI FINI DELLA VALUTAZIONE
6. LA VALUTAZIONE DELL'AZIENDA "MANE' SUL MARE"
7. ATTESTAZIONE FINALE

1. LA PREMESSA

In data 31 Marzo 2023 il Tribunale di Lucca ha nominato quale esperto ex artt. 105 – 107 L.F. il sottoscritto Davide Marchi, dottore commercialista iscritto nel registro dei Revisori Legali del Ministero di Giustizia al n. 86731 e all'Albo Dottori Commercialisti ed Esperti Contabili di Lucca al n. 410/A, per la redazione di una perizia di valutazione di azienda relativa alla società, ora fallita, Manè sul Mare di [REDACTED] snc, corrente in Viareggio, Quartiere Darsena, Viale Europa 37 e titolare di attività commerciale dedicata alla gestione di ristorante e pizzeria, con autorizzazioni di pubblico esercizio per la somministrazione di cibi e bevande e commercio di alimenti, al fine di determinarne il prezzo base di vendita.

In tema di liquidazione dell'azienda in sede fallimentare l'art. 105 L.F. prevede *“la liquidazione dei singoli beni ai sensi degli articoli seguenti del presente capo è disposta quando risulta prevedibile che la vendita dell'intero complesso aziendale, di suoi rami, di beni o rapporti giuridici individuabili in blocco non consenta una maggiore soddisfazione dei creditori. La vendita del complesso aziendale o di rami dello stesso è effettuata con le modalità di cui all'articolo 107, in conformità a quanto disposto dall'articolo 2556 del codice civile”*.

3

Il successivo art 107 co.1 L.F. dispone che *“le vendite e gli altri atti di liquidazione posti in essere in esecuzione del programma di liquidazione sono effettuati dal curatore tramite procedure competitive anche avvalendosi di soggetti specializzati, sulla base di stime effettuate, salvo il caso di beni di modesto valore, da parte di operatori esperti, assicurando, con adeguate forme di pubblicità, la massima informazione e partecipazione degli interessati. Le vendite e gli atti di liquidazione possono prevedere che il versamento del prezzo abbia luogo ratealmente; si applicano, in quanto compatibili, le disposizioni di cui agli articoli 569, terzo comma, terzo periodo, 574, primo comma, secondo periodo e 587, primo comma, secondo periodo, del Codice di procedura civile. In ogni caso, al fine di assicurare la massima informazione e partecipazione degli interessati, il curatore effettua la pubblicità prevista dall'articolo 490, primo comma, del Codice di procedura civile, almeno trenta giorni prima dell'inizio della procedura competitiva”*.

Il programma di liquidazione integrativo depositato dalla Curatrice in data 23/12/2022 e autorizzato dal Giudice Delegato per l'esecuzione degli atti ad esso conformi, in assenza del

Comitato dei Creditori, prevede la liquidazione dell'azienda nel suo complesso, mediante cessione unitaria di tutti i beni e rapporti giuridici che la compongono, ritenendo che ciò consenta una maggiore soddisfazione dei creditori, ed attuare la vendita con procedure competitiva in modalità sincrona mista.

Premesso quanto sopra, il sottoscritto espone di seguito la documentazione reperita, gli accertamenti effettuati e le metodologie di valutazione adottate al fine di fornire la stima del valore di mercato del compendio aziendale di proprietà della società fallita.

2. LA DOCUMENTAZIONE ACQUISITA

Il sottoscritto estimatore ha svolto il proprio incarico acquisendo preliminarmente informazioni e documentazione presso la curatela fallimentare.

In particolare, egli ha avuto a disposizione, tra l'altro, la seguente documentazione:

- Modello IVA periodo 2019;
- Modello IVA periodo 2020;
- Modello IVA periodo 2021;
- Dichiarazione dei redditi periodo 2019;
- Dichiarazione dei redditi periodo 2020;
- Dichiarazione dei redditi periodo 2021;
- Verbale di inventario;
- Programma di liquidazione integrativo del 23/12/2022;
- Visura camerale storica della società oggetto della perizia;
- Atto di Concessione Rep. 28744 del 19/08/2015;
- Perizia immobiliare del 24/8/2020 agli atti della esecuzione immobiliare n. 181/2019 Tribunale di Lucca;
- Perizia immobiliare del 4/7/2022 agli atti del fallimento;
- Previgente Capitolato delle Concessioni Comunali - Delibera CC n. 42 del 28/6/2011 e successive modifiche e integrazioni;
- Nuovo Regolamento delle Concessioni Comunali – Arenili e Pinete di Ponente e Levante della Città di Viareggio – Delibera CC n. 72 del 30/11/2022;
- Parere legale avv. Rachele Settesoldi del 26/1/2023;

Risposta del Servizio Concessioni Comunali di Viareggio del 26/1/2023.

Inoltre, il sottoscritto ha provveduto ad effettuare un sopralluogo presso l'immobile per la verifica dello stato dei luoghi ed ha intrattenuto plurimi contatti con l'Ufficio Concessioni del Comune di Viareggio al fine di chiarire l'applicabilità della nuova regolamentazione all'atto di concessione comunale di pertinenza della società fallita.

3. L'AZIENDA OGGETTO DI VALUTAZIONE

La società Manè sul Mare di [REDACTED] snc, ha sede legale in Viareggio (LU), Viale Europa n. 37, partita IVA 02212280461. La compagine sociale si compone di due soci

[REDACTED]

capitale sociale pari ad euro 4.900,00.

L'impresa è stata iscritta in data 09/08/2010 presso la sezione Ordinaria del *Registro delle Imprese* della CCIAA di Lucca (REA: LU-206529) ed ha come oggetto sociale la gestione di ristorante e pizzeria in virtù di autorizzazioni amministrative per la somministrazione di cibi e bevande e del commercio di alimenti. Il fallimento è stato dichiarato con sentenza R.Fall. n. 4/2022 in data 17/01/2022 Giudice Delegato l'Ill.mo Dott. Carmine Capozzi, curatore fallimentare Rag. Tiziana Granucci.

L'azienda di pertinenza della società fallita è costituita da attività di bar ristorante pizzeria comprendente le autorizzazioni amministrative e sanitarie rilasciate dai competenti organi per lo svolgimento dell'attività di somministrazione alimenti e bevande svolta nei locali a destinazione commerciale allocati nel comune di Viareggio, Quartiere Darsena Viale Europa 37.

L'attività risultava esercitata presso la predetta sede dal 19/07/2012 sotto l'insegna Manè sul Mare ed in precedenza, dall'anno 2000 al 2008 era corrente sotto l'insegna Ristorante La Cabina, a comprova dell'attività pluriennale di somministrazione esercitata presso il sito in questione.

Fanno parte del compendio aziendale, tutti i contratti relativi all'erogazione di servizi e di utenze pubbliche, private nonché i diritti dell'intera proprietà superficiaria sul fondo

commerciale ad uso ristorante/pizzeria di circa mq 140 sito nel comune di Viareggio – Quartiere Darsena Viale Europa 37, ricadente nell’ambito territoriale del Parco Migliarino San Rossore Massaciuccoli.

Il fabbricato, in diritto di superficie, insiste su appezzamento di suolo arenile in concessione del Comune di Viareggio per una superficie complessiva di mq 850,00.

Trattasi di fabbricato ad uso ristorante, elevato su un unico piano fuori terra, con annesso gazebo attrezzato e resede ad uso ingresso, viabilità, parcheggio e spazio attrezzato- giardino. In particolare, l'unità immobiliare risulta così composta: ampia sala ristorante con angolo bar, dotata di ingressi mediante porte vetrate, servizi igienici composti da tre w.c., di cui un w.c. disabili, due antibagni e un disimpegno. La parte relativa al personale è composta da: cucina dotata delle adduzioni necessarie, zona lavaggio stoviglie, dispensa, w.c. per il personale, antibagno, spogliatoio e disimpegno, per una superficie lorda di mq. 164,00 circa.

È corredato da resede perimetrale parzialmente delimitata da staccionata in legno, all'interno della quale insiste un ampio gazebo in legno, di forma regolare adibito a zona pranzo, zona parcheggio, oltre viabilità di accesso al parcheggio e camminamenti con marciapiedi.

L'immobile risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Viareggio al conto della Società Manè sul Mare di [REDACTED] per la proprietà superficiaria 1/1 e al Comune di Viareggio per la proprietà dell'area ed è individuato al foglio 28, particella 61, sub. 2, categoria C/1, classe 8, consistenza 140 mq superficie catastale totale mq 265,00, rendita 4.584,07 euro, indirizzo catastale: viale Europa, n. 37, piano T.

Sul predetto immobile risulta trascritta la sentenza di fallimento in data 3 febbraio 2022 al Num. 1140 di Registro Particolare ed al Num. 1527 di Registro Generale.

La proprietà superficiaria deriva dal Contratto di Concessione ai rogiti del Segretario Comunale del Comune di Viareggio del 16.07.2014 repertorio n 28744, registrato a Viareggio in data 30/07/2015 al n. 33 Serie 1.

Per maggiori informazioni sulle caratteristiche costruttive, la provenienza, la regolarità urbanistica ed edilizia si rinvia alla perizia immobiliare agli atti della procedura fallimentare redatta dalla dott.ssa Ludovica Ricottone in data 4 luglio 2022 ed allegata alla presente relazione **(all. 2)**

Al contrario, non fanno parte del compendio aziendale i beni quali attrezzature, utensilerie, arredi ed ogni altro bene mobile necessario per lo svolgimento dell'attività. Nel verbale di inventario redatto in data 11/2/2022 viene dato atto che tutti i mobili, arredi e attrezzature presenti nella sala ristorante, cucina e nella resede esterna sono stati concessi in uso a titolo oneroso in virtù di contratto di comodato ex art. 1803 e ss. c.c. del 13/08/2021 registrato il 17/08/2021 Agenzia Entrate di Viareggio al n. 1865 serie 3, dalla società NIPASA srl.

La Curatrice ha verificato la documentazione comprovante la proprietà di terzi dei beni mobili e conseguentemente non ha provveduto ad acquisirli all'attivo fallimentare. Alla data attuale, l'immobile risulta vuoto e libero da mobilia e attrezzatura.

Inoltre, trattandosi di azienda di pertinenza di società fallita non sono in essere rapporti di lavoro subordinato ed i debiti aziendali resteranno a carico della procedura ai sensi dell'art. 105 IV comma L.F.

Dalla sintetica descrizione offerta, si rende evidente che la proprietà superficiaria del bene immobile risulta essere componente essenziale del compendio aziendale ragione per cui contenuto dell'atto di concessione nonché le successive vicende connesse alla evoluzione normativa e regolamentare necessitano del dovuto approfondimento.

7

4. LA CONCESSIONE COMUNALE N. 28744/2014 E LE EVOLUZIONI REGOLAMENTARI

La già citata Concessione del Comune di Viareggio del 16.07.2014 repertorio n 28744 ha ad oggetto un appezzamento di suolo arenile di proprietà comunale contrassegnato con il n. VI, di presella, avente la forma e le dimensioni risultanti dalla planimetria allegata al contratto di concessione (**all. 3**). Sull'area di concessione insiste il fabbricato avente destinazione commerciale identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Viareggio al foglio 28 particella 61 sub 2 categoria C/1 consistenza 140 mq rendita catastale € 4.584,07.

La concessione ha la durata di **anni sei**, decorrenti dal 1 gennaio 2012 ed è rinnovabile per uguale periodo a norma dell'art. 12 dell'allora vigente Capitolo per le concessioni comunali (approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 42 del 28/06/2011), salvo disdetta espressa da una delle parti a mezzo di lettera raccomandata A.R. da comunicarsi almeno sei mesi prima della scadenza. La disdetta dovrà essere intimata al Concessionario, su conforme parere espresso con atto della Giunta Municipale, motivato per ragioni di pubblico interesse o per

necessità di revisione totale o parziale del Capitolato.

Il canone di concessione annuale era originariamente previsto in Euro 3.650,00, sulla base delle caratteristiche e destinazione dell'immobile insistente sull'area concessa, con previsione di aggiornamento annuale secondo la variazione degli indici Istat dicembre su dicembre.

Alla prima scadenza del 1/1/2018 la Concessione è stata tacitamente rinnovata di ulteriori anni 6 e quindi con nuova scadenza contrattuale al 31/12/2023.

Come già riferito, in data 17/01/2022 la società concessionaria è stata dichiarata fallita.

Inoltre, in data 28.11.2022, il Comune di Viareggio ha intimato la disdetta del vigente Contratto di Concessione di arenile comunale, riconoscendo agli attuali concessionari *"la legittimazione a permanere nelle situazioni in atto, fino all'approvazione del nuovo Capitolato, alle condizioni del Capitolato vigente e fino alla stipula dei nuovi contratti di concessione che terranno conto delle nuove deliberate condizioni"* (all. 4).

La disdetta, decisa con delibera della Giunta Comunale n. 239 del 16.10.2022 e comunicata a mezzo pec in data 28/11/2022 in via generalizzata a tutti i concessionari degli arenili comunali di ponente e di levante, viale Europa Viareggio, Torre del Lago Pineta di Levante e di Ponente, è stata motivata dalla necessità di revisionare il Capitolato delle Concessioni Comunali vigente e di adottare un nuovo regolamento da sottoporre all'approvazione del Consiglio Comunale.

In merito, il curatore Rag. Tiziana Granucci ha richiesto un parere legale al fine di valutare la possibilità e la convenienza ad impugnare la disdetta anticipata intimata dal Comune di Viareggio, all'uopo nominando l'Avv. Rachele Settesoldi del Foro di Lucca (all. 5).

Nel parere datato 26/01/2023 il legale incaricato ha inquadrato, sotto il profilo formale, l'atto amministrativo nel novero della "disdetta" della concessione, notificata nel rispetto del termine preventivo dei sei mesi ed emesso in ottemperanza dell'iter procedimentale previsto dal combinato disposto dell'art. 4 e 12 comma 3 del Capitolato, non ravvisando pertanto alcuna violazione di legge.

Quanto al profilo sostanziale il legale incaricato, pur evidenziando carenze in merito ai riferimenti agli elementi identificativi del contratto oggetto di disdetta e quindi ravvisando una marcata genericità della comunicazione, conclude affermando che tali carenze non inficiano la validità della disdetta comunicata dal Comune di Viareggio.

Pertanto, prosegue il parere legale, l'impugnazione della disdetta relativamente agli aspetti

sopra evidenziati, non precluderebbe all'Amministrazione Comunale di notificare una nuova e stavolta più dettagliata disdetta, nel termine dei sei mesi antecedenti la scadenza del contratto (31.12.2023).

Si deve pertanto concludere che alla concessione del 16.07.2014 repertorio n 28744 di titolarità della società fallita sono applicabili dall'1/1/2023 le nuove regole dettate dal nuovo Regolamento delle Concessioni.

Alla luce delle conferme contenute parere redatto dall'Avv. Rachele Settesoldi circa la validità dell'azione amministrativa posta in essere, appare opportuno compiere una disamina delle nuove regole recate dal **Regolamento delle Concessioni Comunali per gli arenili e le pinete di ponente e levante del Comune di Viareggio approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 72 del 30/11/2022.**

Per quanto interessa in questa sede, vi è da rilevare che:

- **l'art. 1 comma 2**, in tema di **oggetto** del regolamento, prevede che le aree ed immobili di cui al presente regolamento sono destinate alla finalità pubblica dello sviluppo e dell'incremento della attrattive turistiche balneari e commerciali, della valorizzazione ambientale della città e del miglioramento della qualità di vita dei cittadini e degli ospiti. Non possono, nemmeno in parte, essere sottratte a tali finalità e appartenendo al patrimonio indisponibile dell'Ente sono soggette a concessioni a favore di terzi secondo le norme del presente Regolamento dietro pagamento di canone di concessione ai sensi di quanto previsto all'art. 21;
- **l'art. 8 comma 2**, in tema di **regime giuridico dei manufatti costruiti sulle aree in concessione**, dispone che *i concessionari, quali proprietari degli edifici e dei manufatti eretti sulle aree ad essi concesse, potranno, nel corso della durata delle concessioni, trasferire a titolo oneroso, donare la proprietà o costituire diritti reali di godimento o di garanzia sui fabbricati, separatamente dal suolo purché a soggetti riconosciuti in possesso dei requisiti previsti nel presente Regolamento e a condizione che il concessionario sia in regola con il versamento dei canoni di concessione o altre somme dovute all'Ente, comunque relative al fabbricato oggetto di concessione.* Il successivo comma 3 prevede un diritto di prelazione a favore del comune in caso di trasferimento ed il relativo iter procedimentale da seguire da parte del nuovo acquirente (o

aggiudicatario). Inoltre, il comma 5 prevede che il rilascio di nuova concessione (anche a seguito di subentro per acquisto o aggiudicazione) è subordinata al pagamento da parte del nuovo concessionario di una somma una tantum a titolo di maggiorazione del canone relativo al primo anno di concessione pari a quattro annualità del canone di concessione corrente che si eleva a otto nell'ipotesi di nuove intestazioni plurime come definite dal precedente art. 6 (vale a dire, soggetto che a vario titolo e maniera detengono più di una concessione);

- l'art 11, in tema di **cause di cessazione delle concessioni**, prevede quattro diverse fattispecie: disdetta da parte dell'Amministrazione concedente, rinuncia del concessionario, revoca e decadenza. In caso di disdetta dell'Amministrazione (nei casi tassativamente previsti) o rinuncia del concessionario è prevista la possibilità che i manufatti esistenti sull'area entrino a far parte di diritto del patrimonio indisponibile del comune, verso un **indennizzo** da corrispondere al concessionario cessato da liquidarsi in contraddittorio tra le parti e in mancanza di accordo da un consulente nominato dal Presidente del Tribunale di Lucca. L'indennizzo sarà pari al 50% del valore immobiliare così determinato. In caso di revoca (da pronunciarsi in caso di sopravvenuta incompatibilità della concessione con le esigenze di pubblica utilità, necessità o comunque con il preminente interesse pubblico) i manufatti insistenti sull'area potranno essere acquisiti dal Comune nel proprio patrimonio indisponibile dietro **pagamento, a titoli di indennità**, di una somma corrispondente al valore catastale (escluso il valore di sedime) oltre ad un'indennità per la perdita dell'avviamento commerciale;
- riguardo la decadenza, il successivo art. 12 non annovera espressamente il fallimento tra le casistiche legittimanti tale provvedimento, l'ipotesi fallimentare è contemplata al successivo art. 18 che dispone "si procederà alla dichiarazione di decadenza della concessione, se il pagamento dei canoni non sarà tenuto aggiornato durante il periodo di durata della procedura fallimentare". La curatela fallimentare dovrà comunque osservare le disposizioni previste dal presente Regolamento in ordine al trasferimento di diritti inerenti l'immobile in concessione laddove compatibili con le disposizioni della Legge Fallimentare. Sul punto, nel programma di liquidazione integrativo del

23/12/2022, la Curatela riferisce di aver regolarmente pagato il canone per l'annualità 2022 entro la scadenza del 30/9/2022;

- infine, in tema di **durata delle concessioni**, l'**art. 13** prevede un periodo novennale (il precedente era di sei anni) rinnovabile per un periodo non superiore ad ulteriori nove anni su conforme parere della Giunta Comunale. La Giunta Comunale può concedere una durata della concessione, superiore a nove anni e fino ad un massimo di diciotto anni, comunque decorrenti dalla data originaria di stipula del contratto di concessione, nel caso di realizzazione di ristrutturazioni o acquisti, che comportino significativi investimenti.

Il nuovo Regolamento apporta dei miglioramenti in termini di durata delle concessioni rispetto al previgente e regola in maniera più analitica il trasferimento dei manufatti insistenti sulle aree oggetto di concessione e le ipotesi e conseguenze delle diverse fattispecie di cessazione delle concessioni.

Inoltre, per quanto occorrer possa, risulta eliminata la precedente previsione di responsabilità solidale cedente/cessionario per i canoni e tributi pregressi e sono state espressamente normate le ipotesi di esecuzione immobiliare (art. 17) e fallimento del concessionario (art. 18).

Il legale incaricato, nel precitato parere del 26/01/2023, riporta: *"esaminato il nuovo Regolamento, per alcuni aspetti più favorevole e rispondente al mutato contesto economico, rispetto al precedente Capitolato, si ritiene altresì che, sebbene non vi sia un'espressa previsione in tal senso, ferma restando l'inesistenza di cause che determinano l'incapacità di contrarre con la P.A., il Comune di Viareggio darà preferenza per il rinnovo della concessione, al concessionario uscente in ragione della proprietà superficiaria che insiste sul terreno comunale"*.

Il parere sopra riportato è basato anche sulla risposta fornita dal Servizio Concessioni Comunali di Viareggio (**all. 6**) che, a seguito delle richieste di chiarimenti inoltrate, con mail del 26/1/2023 ha precisato:

1. la validità del succitato contratto è confermata fino alla sua naturale scadenza ossia al 31/12/2023. A decorrere dall'1/1/2024 l'ufficio invierà a tutti i concessionari l'elenco della documentazione necessaria alla stipula del nuovo atto di concessione

riconoscendo agli stessi la legittimazione a permanere nelle situazioni in atto fino alla stipula dei contratti.

2. A decorrere dall'1/1/2023 è entrato in vigore il nuovo Regolamento delle concessioni comunali, approvato con Delibera del C.C. n. 72 del 30/11/2022, che, all'art. 27 comma 2 prevede testualmente: "le concessioni precedentemente accordate, ancorché stipulate per un tempo e con una scadenza ulteriore rispetto al 31/12/2022 si intendono regolate dal presente Regolamento a decorrere dal 1/1/2023.
3. Ai sensi dell'art. 1 comma 7) del Regolamento: "... obiettivo della concessione, che rappresenta lo strumento ordinario per la gestione delle aree disciplinate dal Regolamento stesso, è il pubblico interesse ed in particolare lo sviluppo ed incremento della attività turistiche balneari commerciali, la valorizzazione ambientale della città ed il miglioramento della qualità di vita dei cittadini e degli ospiti". Qualora su dette aree insistano manufatti in diritto di superficie condizione necessaria ed essenziale ai fini del rinnovo delle concessioni in capo ai proprietari degli stessi è il rispetto e perseguimento, da parte di questi ultimi, delle finalità sopra riportare, per tutta la durata della concessione stessa.

12

Sul tema del rinnovo, il sottoscritto ha nuovamente interpellato il Servizio Concessioni Comunali di Viareggio che ha confermato che qualora l'aggiudicazione avvenisse entro il 31/12/2023, l'eventuale aggiudicatario, come specificato all'art.8 del vigente Regolamento delle concessioni, sarà chiamato a sottoscrivere l'atto di subingresso all'atto di concessione attualmente in essere. Qualora l'aggiudicazione avvenga nell'anno 2024, dunque a contratto scaduto, osservata comunque la procedura di cui all'art.8, l'aggiudicatario sarà chiamato a firmare direttamente il nuovo atto di concessione. Il nuovo atto di concessione avrà durata di nove anni rinnovabile per un periodo non superiore ad ulteriori anni nove come previsto dall'art. 13 del vigente regolamento.

Appurata la validità della concessione in essere e l'applicabilità alla medesima del nuovo Regolamento delle Concessioni Comunali, si deve adesso procedere alla stima del compendio aziendale.

5. LA METODOLOGIA UTILIZZATA AI FINI DELLA VALUTAZIONE

5.1 Brevi note introduttive

Le metodologie valutative normalmente utilizzate per la determinazione del valore economico delle aziende prendono a riferimento gli elementi quantitativi e qualitativi tipici dell'operatività, la struttura patrimoniale, l'organizzazione, la clientela, i profili di rischio, la redditività aziendale e l'attività concretamente sostenibile dall'azienda oggetto di analisi.

La dottrina aziendalistica ha elaborato diversi e complessi procedimenti valutativi, nel cui ambito, il problema precipuo del perito consiste nella scelta del metodo di valutazione ritenuto più consono al caso specifico.

Al riguardo, possiamo ricordare i tre metodi più accreditati dalla dottrina economico-aziendale:

- il metodo patrimoniale;
- il metodo reddituale;
- il metodo finanziario;

Di seguito, si illustrano in breve, i fondamenti logici sottostanti.

13

5.2 Metodo patrimoniale

Il metodo patrimoniale è basato sul principio dell'espressione a valori correnti dei singoli componenti attivi e passivi che formano il patrimonio aziendale.

Con specifico riferimento ai componenti attivi, il processo valutativo può fare riferimento solamente ai beni materiali ed agli oneri ad utilità pluriennale che risultano dalla situazione contabile della società o, viceversa, tenere anche conto di quei beni immateriali spesso non contabilizzati, tra i quali si possono ricomprendere i marchi, i brevetti, il know-how, l'immagine aziendale nonché il fattore "risorse umane" di cui l'azienda dispone.

Questi due differenti approcci valutativi caratterizzano, rispettivamente, il metodo patrimoniale semplice ed il metodo patrimoniale complesso.

La valutazione di un'azienda con il metodo *patrimoniale semplice* richiede un accurato esame di tutti gli aggregati del patrimonio, i quali vengono riespressi in base a criteri di valutazione

che, per la maggior parte, differiscono da quelli normalmente utilizzati per la redazione del bilancio di esercizio di una società in funzionamento.

Il metodo conduce alla determinazione del cosiddetto “capitale netto rettificato” che, anche in ipotesi di valutazione con metodi differenti, costituisce comunque un’informazione importante, quantomeno per un confronto.

Nella valutazione con il metodo *patrimoniale complesso*, oltre ad adottare i criteri sopra esposti con riferimento al metodo cosiddetto semplice, si dovrà procedere ad una valorizzazione dei beni immateriali.

I beni immateriali vengono definiti dalla dottrina aziendale come quell’insieme di risorse basate sulle informazioni di cui le imprese sono dotate.

Le informazioni possono essere sia interne che esterne all’impresa: un classico esempio di informazioni interne è costituito dal know-how tecnologico, mentre un esempio di informazioni esterne è costituito dalla stima e reputazione di cui l’impresa gode nell’ambito del proprio settore di appartenenza.

14

5.3 Il metodo reddituale

La valutazione con il metodo reddituale può essere considerata da un punto di vista metodologico come una semplificazione del metodo finanziario.

I metodi reddituali identificano infatti il valore di un’azienda con il valore attuale dei redditi normali attesi ipotizzando, di fatto, un’identità tra tali redditi ed i flussi monetari futuri.

La validità pratica del metodo reddituale, nonostante le semplificazioni dello stesso rispetto al metodo finanziario, può essere principalmente ricondotta alle seguenti considerazioni:

- nel lungo periodo i flussi monetari ed il reddito tendono ad equivalersi;
- il reddito che normalmente l’azienda è in grado di generare costituisce un dato di più agevole previsione rispetto alla stima dei futuri flussi monetari.

Nell’applicazione del metodo reddituale vengono sovente considerati i redditi futuri di durata illimitata, opportunamente “normalizzati” per depurarli delle componenti

straordinarie e contingenti. La formula da adottare per l'attualizzazione dei redditi è quella della rendita perpetua che può essere esposta come segue:

$$W = R/i$$

Dove

W è il valore dell'azienda;

R è il reddito normale atteso;

I è il tasso di remunerazione.

5.4 Il metodo finanziario

La valutazione d'azienda con il metodo finanziario ha il vantaggio di rispecchiare la logica di un ipotetico investitore che, a fronte di un immediato esborso, si attende una serie di flussi di cassa futuri.

Il problema della determinazione del valore di un'azienda può essere infatti considerato un particolare e complesso caso di analisi economica degli investimenti. Il metodo finanziario identifica il valore di un'azienda con la sommatoria dei futuri flussi monetari che l'azienda stessa sarà in grado di generare, attualizzati ad un tasso appropriato.

In pratica si tratterà di calcolare la somma del valore attuale dei flussi monetari disponibili negli anni futuri, dove il flusso calcolato per l'anno "n" comprende la liquidazione del patrimonio di azienda.

Il metodo in esame, pur nella razionalità dell'impostazione teorica, comporta rilevanti problemi a livello di applicazione pratica: risulta infatti oltremodo problematica la quantificazione delle variabili che compaiono nella formula:

- flussi monetari da attualizzare;
- arco temporale di riferimento;
- valore residuo dell'azienda;
- tasso di attualizzazione.

6 La valutazione dell'azienda Manè sul Mare

Trattandosi di società fallita, i cui andamenti gestionali hanno inevitabilmente assunto aspetti patologici ed involutivi nel corso degli anni, lo scrivente, ai fini della stima del valore del complesso aziendale intende adottare una metodologia di valutazione "mista", caratterizzata sulla valorizzazione corrente degli elementi patrimoniali, da un lato e, da una rettifica economica tenuto conto dei valori relativi all'avviamento, dall'altro.

La componente patrimoniale

Considerata la particolarità del patrimonio aziendale, essenzialmente costituito dai diritti di superficie sull'immobile in precedenza descritto, il punto di partenza è da ricondursi alla perizia immobiliare del 04/07/2022 redatta dalla Dott.ssa. Agr. Ludovica Ricottone su incarico della Curatela.

La stima immobiliare risulta effettuata attraverso un'analisi delle transazioni comparabili avvenute tra il 2019 ed il 2020 aventi ad oggetto immobili con caratteristiche catastali e metrature simili. I prezzi desunti da tali transazioni sono stati successivamente posti a confronto con i valori "OMI - Agenzia delle Entrate, Comune di Viareggio, zona OMI D1 - Periferica/Darsena zona interna fino alla ferrovia ex campo di Aviazione" settore commerciale Anno 2021 semestre secondo.

Da questa prima disamina il perito è giunto ad un prezzo medio di mercato di euro 1.947,37 a metroquadro che è stato attribuito al fabbricato principale e, apportando opportuni coefficienti correttivi anche alle restanti parti a corredo dell'immobile, determinando quindi un valore complessivo stimato di Euro 395.235,88 per la piena proprietà del compendio immobiliare.

Per determinare il valore della proprietà superficiaria, dal valore di mercato dell'immobile come sopra determinato è stata detratta l'incidenza dell'area di sedime, il cui valore è stato quantificato in Euro 106.032,00. In proposito il sottoscritto precisa che, il perito immobiliare ha stimato tale valore in misura pari all'accumulazione dei canoni annui dovuti dal concessionario dell'area e sommati alla quota una Tantum, pari a quattro annualità a fondo

perduto, che il nuovo concessionario dovrà versare al Comune per il subentro. Pur non ricadendo i canoni pregressi sull'aggiudicatario, la decurtazione applicata per la determinazione del valore dell'area di sedime appare congrua e viene mantenuta in questa sede.

Si addivene pertanto ad una stima della proprietà superficiaria del compendio immobiliare sito nel comune di Viareggio – Quartiere Darsena Viale Europa 37 di pertinenza della società fallita pari ad Euro 289.203,88, arrotondabile ad **Euro 289.000,00** per miglior uso contabile.

La componente reddituale

La società Manè sul Mare adottava un regime di contabilità semplificato pertanto il risultato di esercizio emerge dal modello di dichiarazione dei redditi.

Ai fini della presente valutazione sono stati forniti allo scrivente i modelli relativi ai redditi della società riferiti ai periodi d'imposta 2019, 2020, e 2021.

Di seguito vengono riportati i componenti positivi e negativi di reddito:

17

	Redditi 2019	Redditi 2020	Redditi 2021
Ricavi	117.180,00 €	132.938,00 €	149.947,00 €
Costi per l'acquisto di materie prime, sussidiarie, semilavorati e merci	- 54.832,00 €	- 76.807,00 €	- 58.672,00 €
Spese per lavoro dipendente e assimilato e per lavoro autonomo	- 103.119,00 €	- 97.706,00 €	- 125.546,00 €
Quote di ammortamento	- 529,00 €	- 173,00 €	- 11.969,00 €
Spese per l'acquisto di beni strumentali di costo unitario non superiore a euro 516,46	0	- 1.810,00 €	0
Altri componenti negativi	- 9.118,00 €	- 11.634,00 €	- 12.278,00 €
Perdita	- 50.418,00 €	- 53.382,00 €	- 58.518,00 €

Ciò che emerge dagli esercizi amministrativi oggetto di analisi è un peggioramento della situazione economica derivante, a fronte di un aumento costante del livello dei ricavi, dall'incremento più che proporzionale degli elementi negativi di reddito. Questo ha comportato perdite consistenti per la società, idonee a mostrare l'incapacità della stessa di

generare redditi.

In economia aziendale il metodo empirico di stima autonoma dell'avviamento è ricondotto alla determinazione della redditività media dell'ultimo triennio (antecedente l'anno di cessione) moltiplicata per tre, secondo la formula

$$\text{Percentuale media di redditività} \times \text{media ricavi triennio} \times 3$$

Si tratta di una formula semplificata che risulta comunque recepita anche in ambito tributario essendo prevista dall'articolo 2, comma 4, del Dpr 460/1996, recante il Regolamento per l'attuazione delle disposizioni previste in materia di accertamento con adesione. Tale norma risulta ad oggi abrogata ma ancora utilizzata dagli Uffici in sede di accertamento del valore di avviamento nell'ambito delle cessioni di azienda.

L'avviamento deve considerarsi una qualità intrinseca dell'azienda trasferita, sia se positivo che se negativo. Pertanto, il valore dell'azienda può risultare concretamente condizionato dall'aspettativa di risultati negativi negli esercizi successivi al trasferimento.

Nel caso di specie, la presenza costante del segno negativo nei risultati di conto economico induce a determinare un avviamento negativo (badwill). Il concetto di avviamento negativo trova accoglimento sia nella prassi tributaria (si veda Risoluzione Agenzia Entrate 184/E 2007) sia nella Giurisprudenza (si veda Cassazione 979/2018).

Applicando la metodologia sopra descritta alle situazioni economiche della società fallita le risultanze sono le seguenti:

	Redditi 2019	Redditi 2020	Redditi 2021
Ricavi	117.180,00	132.938,00	149.947,00
Perdita	-50.418,00	-53.382,00	-58.518,00
Percentuale di redditività	-43,03%	-40,16%	-39,03%
Media ricavi del triennio			133.355,00
Media percentuale di redditività			-40,74%
Reddito teorico annuale			-54.323,25
Moltiplicatore			3
Avviamento stimato col metodo empirico			-162.969,76

D'altro canto, vi è da considerare che la sentenza di fallimento introduce una netta soluzione di continuità tra la gestione precedente e quella successiva a cui darà vita l'aggiudicatario. La distinzione è ben evidenziata anche dal legislatore che in diverse disposizioni introduce particolari trattamenti per le vendite di azienda effettuate in ambito fallimentare. Sotto questo profilo:

- l'art. 105, comma 4 L.F. (ora art. 214 comma 3 Codice della Crisi d'Impresa) dispone che, *"salva diversa convenzione, è esclusa la responsabilità dell'acquirente per i debiti relativi all'esercizio delle aziende cedute, sorti prima del trasferimento"* (al contrario di quanto dispone l'art. 2560 cc in tema di cessione "ordinaria");
- in ambito tributario, l'art. 14, comma 1, d.lgs. n. 472 del 1997 in materia di responsabilità solidale tra cedente e cessionario, stabilisce che il cessionario è responsabile in solido, fatto salvo il beneficio della preventiva escussione del cedente ed entro i limiti di valore dell'azione o del ramo d'azienda, per il pagamento dell'imposta e delle sanzioni riferibili alle violazioni commesse nell'anno in cui è avvenuta la cessione e nei due precedenti, nonché per quelle già irrogate e contestate nel medesimo periodo anche se riferite a violazioni commesse in epoca anteriore. Tuttavia, l'art. 16, comma 1, lett. g), d.lgs. n. 158 del 2015, che ha introdotto il comma

5-bis all'art. 14, d.lgs. n. 472 del 1997, stabilisce che (fatta salva l'ipotesi di cessione attuata in frode ai crediti tributari), la disposizione sulla responsabilità in solido non trova applicazione quando la cessione avviene nell'ambito di una procedura concorsuale.

Valutati gli elementi di distinzione, sia fattuali che normativi, derivanti dalla cessione di azienda in sede fallimentare lo scrivente ritiene congruo determinare un avviamento negativo in misura pari al 50% della determinazione sopra effettuata con il metodo empirico e quindi in misura pari ad Euro - 81.484,88, arrotondabile ad **Euro - 81.000,00** per miglior uso contabile. Tale importo appare congruo e capiente per gli oneri che saranno necessari per ristabilire l'equilibrio economico dell'azienda e per ripristinare l'agibilità dello stabile, avuto riguardo allo stato manutentivo in cui attualmente versa.

In conclusione, il valore dell'azienda avente ad oggetto l'attività di bar ristorante pizzeria detenuta dalla società Manè sul Mare di Batzella Sandro e Pozzi Paola snc, comprensiva della proprietà superficiaria sul complesso immobiliare sito in Viareggio, viale Europa 37, in forza della concessione di arenile comunale n. 28744 del 16/07/2014 è determinabile come segue:

20

DESCRIZIONE	IMPORTI
Proprietà superficiaria come da stima perito immobiliare dott.ssa L. Ricottone	289.000,00
Avviamento negativo	<u>-81.000,00</u>
Totale	208.000,00

ATTESTAZIONE

Ai sensi e per gli effetti degli articoli 105-107 della Legge Fallimentare il sottoscritto Davide Marchi determina il valore dell'azienda in misura pari a complessivi Euro **208.000,00** (duecentomilaottomila/00).

Il sottoscritto resta a disposizione per gli ulteriori chiarimenti ritenuti necessari e ringrazia per la fiducia accordatagli.

Pietrasanta, 12 maggio 2023

Dott. Davide Marchi

21

Allegato 1 – Nomina del perito dott. Davide Marchi

Allegato 2 - Perizia Immobile Dott.ssa. agr. Ludovica Ricottone

Allegato 3 – Atto di Concessione N. 28744/2014

Allegato 4 – Disdetta contrattuale

Allegato 5 – Parere legale Avv. Rachele Settesoldi

Allegato 6 – Chiarimenti forniti dal Comune di Viareggio