

FALLIMENTO “ ” N. 48/2019
VALUTAZIONE AZIENDA

Io sottoscritto, Avv. Ciro Palladino Curatore del fallimento della suindicata Società (dichiarata fallita dal Tribunale di Napoli in data 22.03.2019), rimette la seguente relazione determinativa del “valore del complesso aziendale” relativamente all’unità sita in Napoli alla Via Cupa San Giovanni n.104.

PREMESSA

- il Tribunale di Napoli con la sentenza n. 48/2019 resa in data 22.03.2019 dichiarava il fallimento della ditta individuale
esercente attività di “fabbricazione di prodotti di panetteria” con sede in
, nominando quale Giudice Delegato il dott. Nicola Graziano e quale Curatore lo
scrivente Avv.to Ciro Palladino;
- in data 28.03.2019 con l’ausilio del cancelliere Arturo Mazzei, il collegio costituito effettuava
primaria operazione di accesso presso i locali siti in
, ove rinveniva la unità di produzione. Si provvedeva, pertanto, a rendere edotto il sig.
della sopraggiunta declaratoria di fallimento, ad erigere il verbale di inventario dei
beni mobili rinvenuti ed a sospendere nell’immediato l’attività di produzione e vendita di pane, al
fine di meglio delineare gli aspetti di una continuità d’azienda. Prontamente si otteneva in data
16.04.2019, a seguito di proposta, autorizzazione per procedere ad un fitto d’azienda onde poi
procederne ad una cessione.
Sulla scorta della documentazione in possesso, lo scrivente si permette di rendere la presente relazione
sulla valutazione dei beni di proprietà quali macchinari, impianti, arredi ed eventuale avviamento
commerciale.

DOCUMENTAZIONE ESAMINATA

La documentazione su cui si è valutata l’azienda:

- Dichiarazione di inizio attività;
- Visura camerale al 10.04.2019;
- Dichiarazione reddituale anni 2015, 2016, 2017, 2018;
- Verbale d’inventario redatto in data 28.03.2019.

NOTIZIE SULLA SOCIETÀ

La ditta

viene costituita in data 06.03.1997.

Iscritta con la qualifica di PICCOLO IMPRENDITORE (sezione speciale) il 13/05/1997 presso il
Registro delle Imprese di Napoli al numero REA Annotata con la qualifica di IMPRESA
ARTIGIANA (sezione speciale) il 01/10/2002 con decorrenza dal 16/09/2002.

Come si evince dalla visura camerale in atti, trattandosi di “impresa individuale”, il titolare firmatario
è il Sig.

L’oggetto sociale è così rappresentato: *fabbricazione di prodotti di panetteria*.

Classificazione ATECORI 2007 dell’attività

Codice: 10.71.1 - Produzione di pane e prodotti di panetteria freschi

Importanza: A - primaria Albo Artigiani

Data inizio: 06/03/1997

Licenze licenze/autorizzazioni Licenza/autorizzazione: CAMERA DI COMMERCIO

Numero: 628/C del 28/02/1997

Unica sede: Napoli Via Cupa San Giovanni n.104.

OGGETTO DELLA RELAZIONE

Valutazione dell'azienda alla data della dichiarazione di fallimento avvenuta in data 22.03.2019.

Al fine di poter meglio analizzare il lavoro svolto e per meglio motivare le conclusioni alle quali si è pervenuti, è utile illustrare i criteri di valutazione possibili ed applicabili.

METODO SINTETICO REDDITUALE

Questo metodo parte dal presupposto fondamentale che in sede di valutazione è opportuno fare riferimento al reddito che l'azienda è capace di esprimere e produrre.

L'assunto centrale di tale metodologia di calcolo è che il valore dell'azienda sia determinabile evidenziando e quantificando la sua capacità di produrre reddito prescindendo totalmente da valutazioni di ordine patrimoniale. La valutazione sintetica dell'azienda può essere ottenuta determinando il valore attuale del reddito atteso per un conveniente numero di anni ad un certo tasso di capitalizzazione.

Il reddito atteso è quel reddito che è ragionevole attendersi nel futuro dell'azienda in rapporto alle sue caratteristiche patrimoniali, economiche, organizzative e finanziarie.

Per la determinazione di tale reddito atteso possono essere utilizzate diverse metodologie, tutte comunque basate su analisi dei risultati degli esercizi passati.

È possibile in questo modo ricorrere alla media dei risultati ottenuti negli ultimi periodi (la prassi è quella di considerare almeno tre esercizi), opportunamente corretti e depurati dei componenti aventi natura straordinaria (c.d. normalizzazione).

Una volta determinato il reddito medio prospettico normalizzato, il valore sintetico dell'azienda è dato dal valore attuale del flusso dei redditi pari al reddito prospettico per un periodo definito di esercizi.

Si possono utilizzare formule diverse, derivanti dalla matematica finanziaria e mutate alle prassi aziendali, che comunque devono tenere conto di un tasso di attualizzazione determinato in base al tasso di remunerazione degli investimenti "a rischio trascurabile", aumentato di un tasso rappresentativo del rischio di impresa.

Il pregio fondamentale del metodo in questione risiede nella maggiore precisione ottenibile nell'analisi dei valori aziendali, il difetto principale risiede, per contro, nella maggiore soggettività dovuta alle numerose variabili insite nel calcolo.

METODO ANALITICO (PATRIMONIALE)

Il metodo analitico o patrimoniale, partendo dal presupposto fondamentale che il valore di un'azienda coincide in buona sostanza con il valore del suo patrimonio, assume come punto di partenza il capitale netto di bilancio espresso da una situazione patrimoniale.

Tale metodo di valutazione aziendale prescinde da qualsiasi valutazione in merito alla capacità dell'azienda di produrre e generare redditi futuri.

Partendo dal capitale netto contabile alla data di riferimento, si procede ad una analisi delle attività e delle passività ed alla rideterminazione delle poste attive e passive non monetarie (ovvero immobilizzazioni, merce in magazzino, titoli, etc.) in base ai valori correnti di mercato/sostituzione.

L'ipotesi di fondo è quella del riacquisto per gli elementi attivi e della rinegoziazione con riferimento a quelli passivi: per quanto riguarda gli immobili ed i beni strumentali è opportuno ricorrere a stime.

Il metodo di valutazione patrimoniale si distingue in metodi patrimoniali semplici (non vengono considerati ai fini della valutazione i beni immateriali) e complessi (vengono considerati anche i beni immateriali suscettibili di valutazione).

A tal fine è necessario che tutte le attività e le passività siano contabilizzate, che i crediti vengano considerati sulla base della loro effettiva esigibilità e che vengano altresì prese in considerazione quelle grandezze non risultanti dalle poste contabili, quali possono essere ad esempio garanzie concesse a favore di terzi.

Gli aspetti di cui sopra danno luogo alle correzioni aventi natura positiva o negativa da apportare al capitale netto. È facile comprendere come, all'opposto di quanto avviene nel metodo sintetico, il pregio maggiore di tale metodologia risiede nella maggiore oggettività dei valori di calcolo.

IL METODO UTILIZZATO

Sono stati consegnate le dichiarazioni dei redditi e null'altro.

In relazione all'oggetto della relazione e dopo un'attenta analisi delle attività inventariate dallo scrivente Curatore e la considerazione del settore e del posizionamento in cui l'azienda ha operato, è apparso il convincimento che il criterio da adottare nel caso in esame non possa che essere quello cosiddetto analitico patrimoniale complesso, che richiede la valorizzazione degli elementi dell'attivo, compresi i beni immateriali.

Si è quindi provveduto ad individuare gli elementi costitutivi dell'attivo patrimoniale e, sulla scorta della documentazione a disposizione, si è provveduto ad individuare e classificare i singoli beni materiali, non avendo altri elementi a disposizione.

Il lavoro si è quindi concentrato su un'accurata analisi del locale adibito aziendale.

A tal proposito, il locale è sito in Napoli precisamente quartiere

; è un locale di circa mq 30, adibito alla fabbricazione di panetteria.

L'attività è cominciata in data 13.05.1997.

Il fabbricato in cui è ubicata la panetteria, è costituito da due piani fuori terra, di cui quello a quota stradale è adibito a locale deposito e, a causa della totale assenza di manutenzione sia ordinaria che straordinaria, è in mediocre stato conservativo, così come il locale panificio. A tal uopo non sono presenti i certificati di regolarità degli impianti.

Con verbale di accesso del 28.03.2019, si è proceduto ad inventariare quanto segue:

- Bilancia marca "LUXER kg.300;
- N.2 forni in pietra artigianali;
- N.2 bruciatori a gusci di nocciola marca G.M.;
- Bilancia marca "BIZERBA" mod. Maxima kg 5;
- Bilancia digitale marca "DAHONGYING";
- Impastatrice a forcella MERIPAN mod. Lina Kg.2;
- Vasca di lievitazione;
- N.7 carrelli in ferro su ruota;
- N.1 forno elettrico a parete;
- N.1 banco da lavoro;
- N.27 madie per il pane;
- N.1 rastrelliera;
- N.10 tra pale e strumenti per la cottura;
- N.1 bruciatore a GAS;
- N.1 panchina in ferro;
- N.1 mobiletto in legno;
- N.1 TV a tubo catodico.

Il locale panetteria si trova in stradina periferica secondaria non di eccessiva viabilità e con unico ingresso o sbocco. Nelle vicinanze non sono presenti negozi, né attività in generale. La vendita è totalmente fidelizzata alla popolazione del quartiere.

Attualmente l'azienda è in fitto e i beni di cui al verbale trovano parte in stato di normale usura da utilizzo, altri dismessi per rottura.

Attualmente trovano:

- Bilancia marca "LUXER kg.300;
- N.2 forni in pietra artigianali;
- N.2 bruciatori a gusci di nocciola marca G.M.;
- Bilancia digitale marca "DAHONGYING";
- Impastatrice a forcella MERIPAN mod. Lina Kg.2;
- N.7 carrelli in ferro su ruota;
- N.1 forno elettrico a parete;
- N.1 banco da lavoro;
- N.7 madie per il pane;
- N.2 tra pale e strumenti per la cottura;

Totale 2.500,00

Dalla documentazione rimessa allo scrivente, Dichiarazione reddituali a far data dal 2014 e fino al 2018 è merso quanto segue:

Locali destinati alla produzione: 10 mq;

Locali e spazi destinati a magazzino: 10 mq;

Locali destinati a servizi: 3mq;

Volume medio d'affari: euro 33.425,00;

Valore medi dei beni strumentali: euro 5.000,00

Reddito medio d'impresa: euro 12.531,00

Considerando il volume medio d'affari annuo: euro 33.425,00, importo già compreso d'IVA.

Tale importo scaturisce da un'attività di 12 mesi, per cui ogni mese risulterebbe un incasso lordo di € 2.785,42.

Da questa somma va detratto l'importo relativo all'acquisto dei beni venduti che in un'attività tale determina un ricarico medio del 30%, generando così un valore di acquisto pari ad euro 1.949,79 ed un surplus lordo di valore pari ad euro 835,62.

Ancorché non si ha documentazione specifica, ai fini della valutazione, non si può non considerare gli ulteriori "costi normali" di gestione, quali il consumo di energia elettrica, il consumo di acqua, tributi quali tari oltre altri costi di natura comunale, fiscale, etc. che, sostanzialmente, possono essere quantificati in euro 700,00 mensili.

Dall'analisi di tali parametri, non considerando altri eventuali costi di natura straordinaria, risulta un utile lordo di euro 1.249,79.

Vi è da aggiungere che la licenza non è contingentata, per cui, con una semplice dichiarazione di vicinato, chiunque può svolgere tale attività.

Il valore dell'avviamento, pertanto, viene calcolato nella misura del 10% dell'utile lordo definito nel periodo di attività svolta dalla società fallita.

Da qui scaturisce che l'utile lordo pari ad euro 1.249,79 vada moltiplicato per 3 anni di attività, generando un importo lordo di euro 44.992,44. Il suo 10% ammonta ad euro 4.499,24.

A questa somma va aggiunto l'importo di euro 2.500,00, relativamente al valore dei beni ivi rinvenuti per un totale di **EURO 6.999,24.**

CONCLUSIONI

Alla luce di quanto sopra esposto, il valore stimato dell'azienda è di euro 7.000,00 (settemila/00) in cifra tonda.

Frattamaggiore,

Il curatore fallimentare

Mr. Corrado Palladino