



**DR GIANLUIGI ROMANO**

**Dottore commercialista – Revisore legale**



**Relazione di Stima del  
Ramo Aziendale di Volla (Na)**



**della società**



**“GDM S.p.A ”**



con sede legale in Milano (Mi) alla via dei Valtorta n. 48,  
sede operativa in Volla (Na) alla via De Carolis n. 55-57  
iscritta al Registro delle imprese di Milano al n. 10828220961  
REA MI-2560509



**Dottore Commercialista  
Gianluigi Romano**





Il sottoscritto Dott. GIANLUIGI ROMANO nato a Benevento (BN il 26/11/1983 codice fiscale RMNGLG83S26A783J, domiciliato in Benevento (BN) alla Via Mario Cirillo n.3, iscritto all'Albo dei Dottori Commercialisti di Napoli sezione A n. 5493, iscritto al Registro dei Revisori legali tenuto dal Ministero di Grazia e Giustizia al n. 157677

essendo stato incaricato dalla società **GDM S.p.A**, con sede in Milano (Mi) alla Via dei Valtorta n. 48, iscritta presso il Registro delle Imprese di Milano al n.10828220961, codice fiscale e partita iva n. 10828220961, REA MI-2560509, di redigere la relazione di stima per la valutazione del ramo aziendale sito in Volla (Na) alla Via De Carolis n. 55-57, rassegna la presente relazione di valutazione.



## INDICE

1. PREMESSA.....	PAG. 4
1.1 FINALITA' DELL'INCARICO.....	PAG. 4
1.2 SVOLGIMENTO DELL'INCARICO .....	PAG. 5
1.3 ASSUMPTION E DOCUMENTI UTILIZZATI .....	PAG. 5
2. LA REALTA' AZIENDALE OGGETTO DI STIMA.....	PAG. 6
3. LA VALUTAZIONE DELL'AZIENDA .....	PAG. 7
3.1 CRITERI GENERALI ADOTTATI .....	PAG. 7
3.2 LA SCELTA DEL METODO DI VALUTAZIONE.....	PAG.14
4. LA VALUTAZIONE DEGLI ASSETS .....	PAG.15
4.1 IMMOBILIZZAZIONI SUPERMERCATO.....	PAG.21
4.2 IMMOBILIZZAZIONI RISTORANTE.....	PAG.25
4.3 IL METODO PATRIMONIALE COMPLESSO.....	PAG.30
5. CONCLUSIONI.....	PAG.34

## 1. PREMESSA

### 1.1 Finalità dell'incarico

L'incarico ha per scopo di redigere una relazione di stima per la determinazione del valore più probabile di mercato del Ramo aziendale sito in Volla (Na) alla via De Carolis n. 55-57 della società "GDM S.p.A." con sede legale in Milano (Mi) alla Via dei Valtorta n. 48, iscritta presso il Registro delle Imprese di Milano al n. 10828220961, REA MI-2560509.

La presente valutazione è regolamentata quindi dall'art 2426 C.C., all'esperto valutatore è richiesto, oltre alla indipendenza, all'adeguata e comprovata professionalità, di elaborare apposita relazione attestante:

- a) l'indicazione dei criteri di valutazione seguiti;
- b) la descrizione ed il valore dei singoli elementi attivi;
- b) la determinazione del valore di avviamento.

Ciò premesso, nell'affrontare una valutazione, il sottoscritto esperto valutatore è chiamato in primo luogo ad individuare le finalità che tale valutazione deve perseguire. Egli deve scegliere, tra le diverse soluzioni metodologiche di valutazione, quella che meglio delle altre consenta di raggiungere lo scopo della valutazione.

Per quanto concerne la valutazione del ramo di azienda, essa è diretta ad accertarne il valore al fine della successiva cessione: la presente relazione non può quindi essere utilizzata per scopi diversi da quanto sopra.

All'uopo, verrà proposta una valutazione di funzionamento dei beni aziendali, tenuto conto dell'ipotesi prospettata di cessione aziendale.

## 1.2 Svolgimento dell'incarico

Al fine della determinazione del valore del compendio aziendale, il sottoscritto valutatore ha fatto riferimento alla documentazione contabile fornita dalla società alla data del **31/12/2025**.

Il perimetro di valutazione del ramo di azienda comprende i beni e i contratti:

- beni materiali ovvero i beni di proprietà della società (attrezzature e macchinari);
- contratto di leasing: si precisa che i beni indicati sono utilizzati in forza di un contratto di leasing.

La parte cessionaria potrà subentrare nel rapporto di leasing e pertanto i beni citati non sono stati inseriti nel perimetro di valutazione.

## 1.3 Assumptions e documenti utilizzati

La valutazione è stata effettuata sulla base della documentazione fornita direttamente dalla società.

Si precisa che non è stata svolta alcuna attività di revisione contabile, né da parte di terzi né da parte dello scrivente, tenuto conto dei tempi ristretti per l'assolvimento dell'incarico.

Il sottoscritto, esperto valutatore, ha acquisito la documentazione e gli elaborati contabili occorrenti, ha, inoltre, eseguito i necessari sopralluoghi, come da documentazione fotografica allegata.

In particolare, per l'espletamento dell'incarico, si è avuto modo di esaminare, tra l'altro, la seguente documentazione:

- ✦ Visura camerale;
- ✦ libri contabili;
- ✦ copie fatture relative ai beni iscritti nel libro cespiti ammortizzabili;
- ✦ copia libro cespiti;
- ✦ contratto di affido di reparto;
- ✦ accordo quadro di somministrazione e affiliazione commerciale.

Sulla scorta della documentazione esaminata, lo scrivente ritiene di poter individuare il più probabile valore di mercato per il compendio produttivo di Volla (Na) alla via De Carolis n. 55-57, così come descritto e rappresentato nelle pagine seguenti.

## 2. LA REALTA' AZIENDALE OGGETTO DI STIMA

Prima di passare all'analisi dei criteri di valutazione, appare utile fornire nel prosieguo alcuni cenni in ordine agli aspetti aziendali e societari più significativi riguardanti la società oggetto d'indagine.

Si ritiene opportuno premettere alcune notizie di carattere generale riguardanti la società oggetto di valutazione.

La GDM SPA è una società che ha per oggetto il commercio di prodotti alimentari e non alimentari su superfici di medio-grandi dimensioni e l'attività di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande.

La GDM viene costituita il 20 maggio 2019, inizialmente basa la propria attività sulla commercializzazione di prodotti alimentari e non all'interno di ipermercati e supermercati a marchio Coop. Successivamente a seguito delle vicissitudini negative che hanno portato al contenzioso col gruppo COOP ed alla cessione degli ipermercati di Afragola e Quarto, passa sotto l'insegna XXXX XXX, come da allegato contratto di affiliazione commerciale del 01/06/2022.

Essa ha sede legale in Milano (Mi) alla via Dei Valtorta n. 48 e sede operativa in Volla (Na) alla Via De Carolis n. 55-57, ha codice fiscale e partita iva n. 10828220961 ed è iscritta al Registro delle Imprese della Camera di Commercio di Milano al REA n. MI-2560509. La compagine sociale è costituita dai soci

Il rappresentante legale dell'Impresa è il sig.

nominato Presidente del CDA in data 24/05/2019 fino a

revoca o dimissioni.

L'organizzazione aziendale è di tipo funzionale, in cui i diretti collaboratori della proprietà, svolgono ruoli ben determinati in funzione anche delle specifiche competenze. Attualmente l'organigramma aziendale nell'unità operativa di Volla (Na) oggetto di valutazione, presenta circa quarantadue unità lavorative, così composte: quattro dipendenti nell'area amministrativa e trentotto addetti alle vendite distribuiti tra i vari reparti, la logistica e il magazzino.

### **3. LA VALUTAZIONE DELL'AZIENDA**

#### **3.1 Criteri generali adottati**

Prima di esporre il metodo di valutazione che si intende adottare, definendo così i criteri seguiti per la valorizzazione del ramo dell'azienda, si ritiene utile fare una premessa generale e sintetica sulle principali metodologie utilizzabili per la determinazione del valore del capitale economico di un'azienda. Diversi sono i fattori che concorrono ad influenzare la scelta del metodo per la determinazione del valore di un'azienda come complesso economico di funzionamento.

Tra i fattori più rilevanti possono essere considerati: il tipo di operazione economica per la quale la valutazione è richiesta (es. cessione quota o azienda, ecc.), il settore economico in cui l'azienda opera e l'attività specifica da essa svolta, lo status dell'azienda (azienda in normali condizioni di funzionamento o in fase di liquidazione) ed infine, l'identità del soggetto nel cui interesse la valutazione viene eseguita.

I principali metodi di valutazione proposti dalla dottrina aziendalistica, ciascuno con peculiari pregi e difetti, si riassumono nei seguenti:

- il metodo patrimoniale;
- il metodo reddituale;
- il metodo misto patrimoniale – reddituale;
- il metodo finanziario;
- il metodo dei multipli o comparativo (cosiddetti metodi empirici).

Tali metodi vengono qui di seguito succintamente esaminati al fine di individuarne la compatibilità con il caso in esame.

### Il metodo patrimoniale

Seguendo il metodo patrimoniale, il valore dell'azienda viene espresso come funzione del suo patrimonio netto e in particolare, detraendo il valore delle passività integrate e rettifiche da quello delle attività, a loro volta integrate e rettifiche. La differenza tra attivo e passivo rettificato determina quindi il patrimonio netto rettificato.

a) metodo patrimoniale semplice: si basa sull'espressione a valori correnti dei singoli elementi dell'attivo e del passivo che compongono il patrimonio aziendale alla data di valutazione.

$$W = \text{attivo rettificato} - \text{passivo rettificato.}$$

$$W = K = \text{patrimonio netto rettificato}$$

Dove:  $W$  = capitale economico

$K$  = valore del patrimonio netto rettificato

In altre parole, si assume che l'azienda presenti un reddito atteso pari al prodotto tra il saggio di attualizzazione o di congrua remunerazione ed il valore corrente del patrimonio netto rettificato ovvero:

$$R = i K$$

Dove:  $R$  = reddito medio normale atteso

$i$  = tasso di attualizzazione

$K$  = patrimonio netto rettificato

b) metodo patrimoniale complesso: è un'integrazione del metodo patrimoniale semplice in quanto consente di attribuire un valore separato anche a taluni beni intangibili. Esso assume particolare significato in presenza di beni immateriali, la cui stima possa essere effettuata autonomamente, attraverso moltiplicatori di mercato o processi simili, oppure ove ricorra la necessità di determinare, con riferimenti oggettivi, il concorso di taluni beni intangibili nella formazione del valore dell'azienda.

Considerando quindi anche il valore dei beni intangibili non contabilizzati si ha:

$$W = K + V. \text{imm.}$$

Dove:

W = valore del capitale economico

K = capitale netto rettificato

V. imm = valore degli intangibili non contabilizzati

A prescindere delle diverse tipologie e “varianti” del metodo di valutazione in esame (ovvero a seconda che siano o meno incorporati i valori dei beni immateriali), nella pratica, si procede nel seguente modo:

- 1) si parte dalla situazione patrimoniale contabile dell’azienda, da cui discende proprio il patrimonio netto contabile;
- 2) si inseriscono i valori relativi ai cosiddetti “elementi immateriali”, se non registrati;
- 3) si riesaminano tutti i valori dell’attivo e del passivo, espressi in termini contabili, al fine di assegnare loro un valore corrente.

Si tratta di un metodo quindi di facile applicabilità ma che difficilmente è in grado di rappresentare il dinamico evolversi dell’azienda. Tale metodologia, che possiamo definire “storica”, oggi rappresenta una semplice componente del processo valutativo, giacché non tiene conto di taluni fattori essenziali che determinano il valore dell’azienda. Peraltro, l’informazione patrimoniale resta comunque la fonte primaria di informazioni indispensabile per ogni valutazione d’azienda.

Il metodo patrimoniale, nelle sue varianti semplice o complesso, è solitamente il metodo di riferimento delle aziende in crisi che optano per la soluzione liquidatoria. L’identificazione del capitale netto rettificato fornisce comunque una misura delle potenzialità patrimoniali dell’organizzazione.

### Il metodo reddituale

Se il complesso aziendale viene valutato secondo il metodo reddituale, l’elemento rilevante risiede unicamente nella capacità prospettica dell’azienda di produrre reddito. È invero, partendo dal reddito, opportunamente capitalizzato, che si giunge alla

formazione del valore complessivo. Tale applicazione trova ragione d'essere nella convinzione che un'azienda vale se e in quanto produce reddito: il valore dell'azienda si identifica con la sommatoria dei flussi economici ottenibili a cui si aggiunge, se l'orizzonte temporale sia limitato, il valore finale. Ai fini di una maggiore significatività della stima, è opportuno tenere conto dei risultati economici attraverso il ricorso a verifiche reddituali, effettuabili individuando non solo le attività e passività ma anche prodotti, tecnologie, mercati e clientela. Questo metodo è indicato per le aziende operanti a "regime", senza particolari problemi finanziari, cioè aziende che sfruttano adeguatamente la loro capacità produttiva. Eventuali beni estranei al processo produttivo devono poi essere separatamente valutati secondo appropriati metodi di valutazione. D'altro canto, se è vero che un'azienda vale in quanto capace di produrre reddito, è altrettanto vero che sotto il profilo operativo, è necessario evidenziare che il concreto sviluppo di detto metodo valutativo è strettamente subordinato all'effettiva disponibilità di informazioni previsionali dei futuri flussi reddituali che siano dotati di un sufficiente grado di oggettività e di dimostrabilità. Al riguardo, è necessaria la valutazione di tre elementi:

- il reddito medio prospettico che riflette le condizioni di redditività attesa dell'azienda e per la cui determinazione è necessario stimare i risultati medi e le condizioni di operatività economica futura;
- il tasso di attualizzazione che è costituito dal compenso per il semplice trascorrere del tempo e dal compenso per il rischio;
- l'orizzonte temporale di riferimento ovvero quel periodo in cui è presumibile che l'azienda sia in grado di produrre quei redditi.

Il metodo in esame è rappresentato, in particolare, dalle seguenti formule:

$$W = R/i$$

Dove:

R = valore del reddito medio normalizzato

i = tasso di attualizzazione

(se si suppone che l'azienda abbia durata indefinita)

Ovvero:

$$= \sum R an^{-i} + Z$$

(se si suppone che l'azienda abbia durata definita)

Dove:

$R_{an-i}$  = valore attuale del reddito medio normalizzato prospettico per n anni;

Z = valore finale di realizzo dell'azienda al tempo n.

Il pregio del metodo reddituale consiste nel significativo rilievo attribuito al reddito quale componente primaria dell'attività aziendale. D'altro canto, tale criterio presenta forti contenuti di soggettività in quanto i tre elementi rilevanti anzidetti richiedono previsioni talvolta anche su orizzonti temporali piuttosto ampi. Peraltro, il valore reddituale può servire per confermare la validità del criterio che il perito intende adottare ovvero la correttezza delle valutazioni effettuate. Si evidenzia, infine, come nelle situazioni di disequilibrio economico le valutazioni reddituali sono rese più complesse dal fatto che il reddito è in genere negativo e che potrebbero determinarsi situazioni in cui il valore stesso dell'azienda sia negativo per la previsione di costi di ristrutturazione superiori al risultato ottenibile in caso di liquidazione. L'utilizzo del metodo reddituale deve, in ogni caso, tenere conto dei costi di ristrutturazione da sostenere.

#### Metodi che esplicitano la creazione di valore - Il metodo misto patrimoniale – reddituale

Nel tentativo di mediare le caratteristiche dei criteri patrimoniali e reddituali, spesso si giunge all'utilizzo di metodi misti, i quali tengono nella dovuta considerazione:

- sia le prospettive di reddito dell'azienda, in termini di "valore creato o distrutto", inteso come avviamento positivo –goodwill- o negativo –badwill-, pari al valore attuale del flusso di sovra-redditi (o sotto-redditi) che l'impresa oggetto di valutazione è in grado di ritrarre dall'impiego delle attività gestite;
- sia la sua effettiva consistenza data dal valore patrimoniale delle attività dell'azienda, risultato della stima patrimoniale.

In tal modo, il risultato della valutazione potrà riflettere gli elementi di obiettività e verificabilità propri dell'analisi patrimoniale, senza trascurare le attese reddituali.

Invero, il metodo misto patrimoniale – reddituale accoglie i principi e criteri di valutazione propri del metodo patrimoniale e di quello reddituale e perviene alla determinazione del valore dell'azienda aggiungendo o sottraendo al valore del patrimonio netto rettificato (K),

il valore dell'avviamento positivo o negativo determinato con procedimento autonomo (goodwill o badwill). L'elemento cardine di tale metodo di valutazione risiede nel concetto di goodwill che rappresenta l'eventuale capacità dell'impresa di generare redditi eccedenti l'equa remunerazione del patrimonio netto stimato in precedenza.

Secondo il metodo della capitalizzazione limitata del profitto medio (o sovra reddito medio), che tra i metodi misti pare essere quello di maggiore diffusione, il valore del goodwill viene proiettato per un numero determinato di anni, in base alla seguente formula:

$$W = K + (R - Ki) \text{ an } n / i'$$

mentre con il metodo della capitalizzazione illimitata

$$W = K + (R - Ki) / i'$$

Dove:

R = valore del reddito medio normale atteso

i' = tasso di attualizzazione del sovra reddito

K = patrimonio netto rettificato

n = numero definito e limitato di anni di durata del sovra reddito

i = tasso d'interesse normale rispetto al tipo di investimento considerato e Ki è il reddito normale prodotto da un'azienda operante in quel settore, che abbia investito un capitale pari a K.

L'adozione dell'una o dell'altra formula trova valide ragioni di sostegno: chi sostiene l'importanza di una durata limitata del sovra reddito ipotizza che le condizioni generatrici di tale flusso non possano durare all'infinito e siano destinate a modificarsi in relazione ad una serie complessa di fattori, sia interni che esterni all'azienda; d'altro canto, chi proietta il sovra reddito per un tempo illimitato sostiene che, oltre una certa durata, la differenza tra le due formule non sia significativa.

### Il metodo finanziario

Negli ultimi anni, anche in conseguenza all'apertura verso i mercati esteri, si è assistito ad un progressivo spostamento dai metodi patrimoniali a quelli reddituali e finanziari. Ciò in quanto si è più inclini a valutare l'azienda, non più esclusivamente sulla base del

patrimonio netto contabile, bensì in relazione alla sua capacità prospettica di generare flussi di cassa. In tale contesto, si sono sviluppate metodologie di valutazione che traggono origine nei mercati finanziari ispirandosi al concetto secondo il quale il valore di un'azienda è pari al valore attuale di tutti i flussi di cassa che essa genererà in futuro: appunto il metodo finanziario dato dalla attualizzazione di tali flussi di cassa (Discounted Cash Flow o DFC).

### I metodi empirici – dei multipli o comparativi

Accanto ai metodi “classici” di valutazione dell'azienda, dagli inizi degli anni '90 hanno fatto il loro ingresso alcuni metodi innovativi, che esprimono il valore dell'azienda sulla base di performance economiche – finanziarie, oltre che sul valore creato o distrutto dall'azienda nel corso degli esercizi. La ragione del ricorso a tali metodi poggia su processi comparativi dell'azienda con i valori riconosciuti dal mercato come realtà affini. Le valutazioni comparative, infatti, comportano l'applicazione a grandezze aziendali rilevanti di “moltiplicatori” (o “multipli”) ricavati dalle capitalizzazioni di Borsa di società quotate confrontabili, o dalle negoziazioni comunque avvenute con riferimento a quote di capitale di società confrontabili. Rappresentano stime di tipo analogico finalizzate all'individuazione di un probabile valore di mercato dell'azienda, o del ramo aziendale, muovendo da prezzi registrati sul mercato per titoli di aziende simili o per pacchetti azionari di società non quotate. Lo stimatore, tuttavia, deve essere consapevole che non esistono aziende “sospia” all'azienda da valutare e facilmente rischia di giungere alla determinazione di risultati fuorvianti, estendendo all'azienda oggetto di valutazione profili di redditività, di crescita e di rischio che la stessa non ha. Tra i metodi innovativi, si possono elencare:

- il metodo del market value added (MVA);
- il metodo del break – up;
- il metodo dell'economic value added (EVA).

### 3.2 LA SCELTA DEL METODO DI VALUTAZIONE.

Il presupposto fondamentale di ogni valutazione d'azienda è la scelta preliminare della soluzione metodologica più appropriata in funzione dello scopo della valutazione e della realtà specifica dell'azienda che ne è oggetto.

Così sintetizzando le principali metodologie utilizzabili per la determinazione del valore economico di un'azienda, si è voluto evidenziare le premesse che stanno alla base della scelta fatta dal valutatore. Invero, momento rilevante nelle operazioni di valutazione consiste nella scelta del criterio unico o dei criteri di valutazione che l'esperto è tenuto ad applicare ai fini della stima dell'azienda. La prassi operativa non impone l'utilizzo di un singolo criterio di valutazione e neppure l'obbligo di utilizzare tutti i criteri possibili e fare una media dei valori. Non esiste cioè una metodologia da ritenere aprioristicamente superiore dal punto di vista teorico. La dottrina aziendalistica ha in alcuni casi tentato di trovare una possibile correlazione tra tipologia di operazione e metodologia valutativa da adottare, basandosi, per un lato, sull'esperienza maturata e dall'altro sui convincimenti teorici dei diversi autori. In tutti i casi, la conclusione è stata però il riconoscimento dell'impossibilità di una classificazione esaustiva ed universalmente valida ed il conseguente riconoscimento che l'esperto incaricato deve valutare di volta in volta le peculiarità del caso concreto, operando la scelta che la propria esperienza professionale e discrezionalità tecnica ritiene più idonea nella particolare circostanza in cui si trova ad operare la stima dell'azienda allo stesso richiesta.

Dopo aver analizzato le caratteristiche generali dell'azienda in esame e la qualità dei dati a disposizione, è ora possibile illustrare il criterio di metodologia di valutazione adottato. Nel caso di specie si è optato per l'applicazione del metodo patrimoniale complesso in quanto, in ipotesi, consente di dare una valutazione patrimoniale attribuendo un valore separato anche a taluni beni intangibili. Peraltro, l'informazione patrimoniale resta comunque la fonte primaria di informazioni indispensabile per la valutazione dell'azienda. Il metodo patrimoniale, nelle sue varianti semplice o complesso, è solitamente il metodo di riferimento delle aziende in crisi che optano per la soluzione liquidatoria. L'identificazione del capitale netto rettificato fornisce comunque una misura delle

potenzialità patrimoniali dell'organizzazione. Ciò premesso, il sottoscritto intende adottare nella scelta del metodo di valutazione, il metodo patrimoniale (complesso).

#### 4. LA VALUTAZIONE DEGLI ASSETS

A tal riguardo si osserva che:

a) la stima può avvenire, secondo l'insegnamento della dottrina aziendalistica, in due modi: quello "a valori correnti" improntato alla rappresentazione di mercato, in un determinato momento, dei beni costituenti il patrimonio aziendale e quello "a valori di congruità" mirato al mantenimento dei valori dei beni iscritti nella contabilità sociale in applicazione delle regole dettate dalla legge per la formazione del bilancio d'esercizio.

Come si evince chiaramente dall'art. 2426 1° c. n. 6, l'avviamento non acquisito precedentemente a titolo oneroso non può essere iscritto.

La dottrina e la giurisprudenza propendono per la valutazione "a valori di congruità" e pertanto per l'applicazione dei criteri di valutazione previsti dall'art. 2426 C.C. Lo scopo della valutazione è quello della determinazione del capitale economico o di cessione del compendio aziendale.

Il valore di perizia è *il valore risultante da una valutazione riferita ad una data precedente di non oltre sei mesi e **conforme ai principi e criteri generalmente riconosciuti per la valutazione dei beni**, a condizione che essa provenga da un esperto indipendente dalla società, dotato di adeguata e comprovata professionalità.*

Alla luce delle premesse di cui sopra, il sottoscritto esperto valutatore ha seguito, nella valutazione richiesta, le seguenti fasi:

I fase: individuazione dei criteri di valutazione seguiti;

II fase: valutazione analitica dei singoli elementi attivi della società oggetto di valutazione (metodo patrimoniale);

III fase: stima della redditività futura.

In relazione alla I FASE, si espongono i criteri di valutazione degli elementi dell'attivo prescelti dall'esperto valutatore.

Per quanto riguarda la II FASE, si tratta di individuare gli elementi dell'attivo da

considerare e quelli da non considerare, dopodiché si procede alla relativa valutazione.

Trattandosi, nella fattispecie, di relazione finalizzata ad una valutazione dei beni aziendali, accedendo alla tesi della valutazione fondata sui dati risultanti dal bilancio civilistico, gli elementi suscettibili di valutazione sono unicamente quelli dalla contabilità al 31 dicembre 2025, a condizione che essi siano correttamente iscritti in base alle disposizioni civilistiche.

Pertanto, ai fini della valutazione, dovendo procedere ad una stima sulla base delle disposizioni civilistiche, si applicheranno criteri di valutazione disciplinati dagli artt. 2423 e seguenti, integrati dai principi contabili del Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti. Per quanto riguarda la III fase della stima, si procederà a determinare il valore di avviamento, inteso quale "attitudine di un'azienda a produrre utili" ossia come qualità dell'azienda stessa.

## **I FASE: CRITERI DI VALUTAZIONE**

I criteri applicati nella valutazione delle voci di bilancio, esposti di seguito, sono conformi a quanto disposto dall'art. 2426 del Codice Civile.

Essa viene effettuata nella prospettiva della continuità aziendale e quindi tenendo conto del fatto che l'azienda costituisce un complesso economico funzionante, destinato, almeno per un prevedibile arco di tempo futuro (12 mesi dalla data di riferimento di chiusura del bilancio), alla produzione di reddito

### **Immobilizzazioni immateriali**

Le immobilizzazioni immateriali sono iscritte, nel limite del valore recuperabile, al costo di acquisto o di produzione interna, inclusi tutti gli oneri accessori di diretta imputazione, e sono sistematicamente ammortizzate in quote costanti in relazione alla residua possibilità di utilizzazione del bene.

In particolare, i costi di impianto ed ampliamento derivano dalla capitalizzazione degli oneri riguardanti le fasi di avvio o di accrescimento della capacità operativa e sono ammortizzati in cinque anni.

I costi di sviluppo derivano dall'applicazione dei risultati della ricerca di base o di altre conoscenze possedute o acquisite, anteriormente all'inizio della produzione commerciale o dell'utilizzazione, e sono ammortizzati secondo la loro vita utile.

I diritti di brevetto industriale ed i diritti di utilizzazione delle opere d'ingegno sono ammortizzati in base alla loro presunta durata di utilizzazione, comunque non superiore a quella fissata dai contratti di licenza.

Le immobilizzazioni in corso non sono oggetto di ammortamento.

Le immobilizzazioni il cui valore alla data di chiusura dell'esercizio risulti durevolmente inferiore al residuo costo da ammortizzare sono iscritte a tale minor valore; questo non è mantenuto se nei successivi esercizi vengono meno le ragioni della rettifica effettuata.

### **Immobilizzazioni materiali**

Le immobilizzazioni materiali sono rilevate alla data in cui avviene il trasferimento dei rischi e dei benefici connessi ai beni acquisiti e sono iscritte, nel limite del valore recuperabile, al costo di acquisto o di produzione al netto dei relativi fondi di ammortamento, inclusi tutti i costi e gli oneri accessori di diretta imputazione, dei costi indiretti inerenti la produzione interna, nonché degli oneri relativi al finanziamento della fabbricazione interna sostenuti nel periodo di fabbricazione e fino al momento nel quale il bene può essere utilizzato.

I costi sostenuti sui beni esistenti a fini di ampliamento, ammodernamento e miglioramento degli elementi strutturali, nonché quelli sostenuti per aumentarne la rispondenza agli scopi per cui erano stati acquisiti, e le manutenzioni straordinarie in conformità con quanto disposto dall'OIC 16 ai par. da 49 a 53, sono capitalizzati solo in presenza di un aumento significativo e misurabile della capacità produttiva o della vita utile.

Per tali beni l'ammortamento è applicato in modo unitario sul nuovo valore contabile tenuto conto della residua vita utile.

Per le immobilizzazioni materiali costituite da un assieme di beni tra loro coordinati, in conformità con quanto disposto dall'OIC 16 ai par. 45 e 46, si procede nella determinazione dei valori dei singoli cespiti ai fini di individuare la diversa durata della loro vita utile.

Le immobilizzazioni materiali acquisite a titolo gratuito, in conformità con quanto disposto dall'OIC 16 ai par. 47 e 48, sono iscritte in base al valore di mercato con contropartita la voce 'A.5 Altri ricavi e proventi' del conto economico.

Con riferimento alla capitalizzazione degli oneri finanziari si precisa che è effettuata in conformità con quanto disposto dall'OIC 16 ai par. da 41 a 44, considerato che:

-si tratta di oneri effettivamente sostenuti e oggettivamente determinabili ed entro il limite del valore recuperabile dei beni di riferimento;

- gli oneri capitalizzati non eccedono gli oneri finanziari, al netto dell'investimento temporaneo dei fondi presi a prestito, riferibili alla realizzazione del bene e sostenuti nell'esercizio;

- gli oneri finanziari su fondi presi a prestito genericamente sono stati capitalizzati nei limiti della quota attribuibile alle immobilizzazioni in corso di costruzione;

- gli oneri capitalizzati sono riferiti esclusivamente ai beni che richiedono un periodo di costruzione significativo.

Il costo delle immobilizzazioni la cui utilizzazione è limitata nel tempo è sistematicamente ammortizzato in ogni esercizio sulla base di aliquote economico-tecniche determinate in relazione alla residua possibilità di utilizzazione.

Tutti i cespiti, compresi quelli temporaneamente non utilizzati, sono ammortizzati, ad eccezione di quelli la cui utilità non si esaurisce e che sono costituiti da terreni, fabbricati non strumentali e opere d'arte.

Sulla base di quanto disposto dall'OIC 16 par.60, nel caso in cui il valore dei fabbricati incorpori anche il valore dei terreni sui quali essi insistono, si procede allo scorporo del valore del fabbricato.

L'ammortamento decorre dal momento in cui i beni sono disponibili e pronti per l'uso.

Sono state applicate le aliquote che rispecchiano il risultato dei piani di ammortamento tecnici, confermate dalle realtà aziendali e ridotte del 50% per le acquisizioni nell'esercizio, in quanto esistono per queste ultime le condizioni previste dall'OIC 16 par.61.

I piani di ammortamento, in conformità dell'OIC 16 par.70 sono rivisti in caso di modifica della residua possibilità di utilizzazione.

I cespiti obsoleti e quelli che non saranno più utilizzati o utilizzabili nel ciclo produttivo, sulla base dell'OIC 16 par.80 non sono ammortizzati e sono valutati al minor valore tra il valore netto contabile e il valore recuperabile.

## **Partecipazioni**

Le partecipazioni sono classificate nell'attivo immobilizzato ovvero nell'attivo circolante sulla base della loro destinazione.

L'iscrizione iniziale è effettuata al costo di acquisto o di acquisizione, comprensivo dei costi accessori.

### ***Partecipazioni immobilizzate***

Le partecipazioni immobilizzate, quotate e non quotate, sono valutate attribuendo a ciascuna partecipazione il costo specificamente sostenuto.

Le partecipazioni in imprese controllate e collegate e in joint venture sono valutate secondo la corrispondente frazione del patrimonio netto risultante dall'ultimo bilancio approvato dalle imprese partecipate, detratti i dividendi ed operate le rettifiche richieste dai principi di redazione del bilancio consolidato, nonché quelle necessarie per il rispetto dei principi indicati negli articoli 2423 e 2423 bis c.c..

### ***Partecipazioni non immobilizzate***

Le partecipazioni che non costituiscono immobilizzazioni sono iscritte al minor valore tra il costo di acquisto e il valore di presunto realizzo desunto dall'andamento del mercato.

### ***Titoli di debito***

I titoli di debito sono rilevati al momento della consegna del titolo e sono classificati nell'attivo immobilizzato ovvero nell'attivo circolante sulla base della loro destinazione.

### ***Titoli immobilizzati***

I titoli di debito immobilizzati, quotati e non quotati, sono stati valutati titolo per titolo, attribuendo a ciascun titolo il costo specificamente sostenuto.

**Titoli non immobilizzati**

I titoli che non costituiscono immobilizzazioni sono iscritti al minor valore tra il costo di acquisto e il valore di presunto realizzo desunto dall'andamento del mercato.

**Rimanenze**

Le rimanenze sono rilevate alla data in cui avviene il trasferimento dei rischi e dei benefici connessi ai beni acquisiti e sono iscritte al minor valore tra il costo di acquisto, comprensivo di tutti i costi e oneri accessori di diretta imputazione e dei costi indiretti inerenti alla produzione interna, ed il presumibile valore di realizzo desumibile dall'andamento del mercato.

Più precisamente:

- I beni fungibili sono valutati applicando il metodo del " LIFO".
- I lavori in corso su ordinazione sono stati valutati sulla base del criterio della commessa completata, e pertanto sono stati iscritti al costo.
- I ricavi e il margine della commessa sono rilevati alla data in cui avviene il trasferimento dei rischi e dei benefici connessi al bene realizzato.

**IL FASE: VALUTAZIONE ANALITICA DEI SINGOLI ELEMENTI ATTIVI DELLA SOCIETA' OGGETTO DI VALUTAZIONE**

Relativamente alla valutazione dei beni è stata presa in esame la documentazione di cui sopra fornita dai responsabili della società. Più precisamente è stata presa in esame la situazione dei cespiti aziendali al 31 dicembre 2025 presenti nel punto vendita di Volla (Na) fornita dalla società. Si riporta, pertanto, la situazione dei beni aziendali della società oggetto di valutazione per il compendio produttivo di Volla (Na) sulla base delle considerazioni esposte.

**SITUAZIONE CESPITI AL 31/12/2025 REDATTA DALLA SOCIETA' CHE NE ATTESTA LA VERIDICITA' CON LE SCRITTURE CONTABILI (allegato 3)**

**VALUTAZIONE ANALITICA**

#### 4.1 IMMOBILIZZAZIONI SUPERMERCATO

Si valutano analiticamente le immobilizzazioni immateriali e materiali relative all'attività di supermercato.

#### IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI E MATERIALI SUPERMERCATO

Bene	Descrizione	Mat/Imm	Anno	RESIDUO VALORE CESPITE	COSTO STORICO	VALORE AMMORTIZZ.
10070	LAVORI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA I° ACC	Immateriale	2021	15.803,93 €	32.000,00 €	16.196,07 €
10117	IMPIANTO ELETTRICO I° ACC.TO	Immateriale	2021	20.866,11 €	42.250,00 €	21.383,89 €
10125	II° ACC.TO IMPIANTO ELETTRICO E SPEC.	Immateriale	2021	25.039,35 €	50.700,00 €	25.660,65 €
10126	III° ACC.TO IMPIANTO ELETTRICO E SPEC.	Immateriale	2021	18.743,45 €	37.952,00 €	19.208,55 €
10129	ACCONTO FORNITURA E POSA IN OP. INFISSI	Immateriale	2021	4.048,12 €	8.196,72 €	4.148,60 €
10132	PAVIMENTAZIONE NEGOZIO DI VOLLA	Immateriale	2021	7.400,20 €	14.984,00 €	7.583,80 €
10133	PAVIMENTAZIONE NEGOZIO DI VOLLA	Immateriale	2021	6.981,24 €	14.135,68 €	7.154,44 €
10134	I° PAVIMENTAZIONE VOLLA	Immateriale	2021	3.095,27 €	6.267,38 €	3.172,11 €
10135	II° PAVIMENTAZIONE VOLLA	Immateriale	2021	4.268,64 €	8.643,20 €	4.374,56 €
10136	III° PAVIMENTAZIONE VOLLA	Immateriale	2021	11.403,59 €	23.090,16 €	11.686,57 €
10137	PAVIMENTAZIONE VOLLA	Immateriale	2021	2.153,55 €	4.360,55 €	2.207,00 €
10214	II° ACC.TO LAVORI EDILI SU VOLLA	Immateriale	2021	24.693,64 €	50.000,00 €	25.306,36 €
10215	LAV. EDILI DI RIVESTIMENTO NEGOZIO	Immateriale	2021	6.048,39 €	12.246,83 €	6.198,44 €
10222	IMPIANTO RETE GAS VOLLA	Immateriale	2021	9.827,07 €	19.898,00 €	10.070,93 €
10224	RIFAVIMENTO IMPIANTO IDRICO ANTINCENDIO	Immateriale	2021	2.370,59 €	4.800,00 €	2.429,41 €
10226	COSTO PROGETTAZIONE IMP. ANTINCENDIO VO	Immateriale	2021	504,00 €	3.150,00 €	2.646,00 €
10284	ACQUISTO LICENZE SOFTWARE VOLLA	Immateriale	2022	3.374,40 €	10.545,00 €	7.170,60 €
10285	SALDO FORN.E POSA IN OP.INFISSI VOLLA	Immateriale	2022	12.239,74 €	20.653,28 €	8.413,54 €
10286	II ACC.TO IMPIANTO ELETTRICO VOLLA	Immateriale	2022	41.484,07 €	76.050,00 €	34.565,93 €
10287	SALDO IMPIANTO ELETTRICO VOLLA	Immateriale	2022	29.631,48 €	55.855,00 €	26.223,52 €
10288	FORN.E POSA IN OP. INFISSI INTERNI VOLL	Immateriale	2022	4.542,79 €	7.665,00 €	3.122,21 €
10289	FORN.E POSA IN OP.PORTE ED INFISSI VOLL	Immateriale	2022	6.173,42 €	10.417,00 €	4.243,58 €

10290	III° ACC.TO LAVORI EDILI SU VOLLA	Immateriale	2022	23.705,19 €	40.000,00 €	16.294,81 €
10295	IV° ACC.TO LAVORI EDILI VOLLA	Immateriale	2022	14.815,74 €	25.000,00 €	10.184,26 €
10302	PROGETTAZIONE IMPIANTO ANTINCENDIO VOLLA	Immateriale	2022	1.071,00 €	3.150,00 €	2.079,00 €
10329	SPESE PER PROGETT.SUBINGR.VENDITA VOLLA	Immateriale	2022	368,42 €	1.083,60 €	715,18 €
10330	SPESE PER SUBINGRESSO VENDITA VOLLA	Immateriale	2022	2.558,54 €	7.995,44 €	5.436,90 €
10331	SCIA ED AGIBILITA' VOLLA	Immateriale	2022	3.495,04 €	10.922,00 €	7.426,96 €
10332	ACC.TO SMONTAGGIO/SPOSTAM.BANCHI VOLLA	Immateriale	2022	2.506,79 €	4.700,00 €	2.193,21 €
10333	ACC.TO LAVORI SPOST.IMP.ELETTRICO VOLLA	Immateriale	2022	2.963,15 €	5.000,00 €	2.036,85 €
10336	LAVORI TINTEGGIO VOLLA/CAMBIO INSEGNA	Immateriale	2022	2.014,94 €	3.400,00 €	1.385,06 €
10337	V° ACC.TO LAVORI EDILI VOLLA	Immateriale	2022	11.852,59 €	20.000,00 €	8.147,41 €
10342	SALDO SMONTAGGIO/SPOST.BANCHI VOLLA	Immateriale	2022	3.137,51 €	5.294,23 €	2.156,72 €
10344	RIVESTIMENTO MACELLERIA VOLLA	Immateriale	2022	1.111,19 €	1.875,00 €	763,81 €
10346	LAVORI SEGNALETICA ORIZZ.STRADALE	Immateriale	2022	1.955,68 €	3.300,00 €	1.344,32 €
10347	SALDO LAVORI SPOST.IMP.ELETTRICO VOLLA	Immateriale	2022	2.637,19 €	4.450,00 €	1.812,81 €
10354	VI ACC.TO LAVORI EDILI VOLLA	Immateriale	2022	14.167,38 €	25.000,00 €	10.832,63 €
10367	PAVIMENTAZIONE VOLLA	Immateriale	2022	601,81 €	1.015,49 €	413,68 €
10368	PAVIMENTAZIONE VOLLA	Immateriale	2022	271,28 €	457,77 €	186,49 €
10372	SOFTWARE - LICENZE CAMI'	Immateriale	2022	1.024,00 €	3.200,00 €	2.176,00 €
10374	VII° ACC.TO LAVORI EDILI VOLLA	Immateriale	2022	11.852,59 €	20.000,00 €	8.147,41 €
10377	VIII° ACC.TO LAVORI EDILI VOLLA	Immateriale	2023	7.302,85 €	11.500,00 €	4.197,15 €
10382	PROGETTAZIONE ANTINCENDIO VOLLA	Immateriale	2023	504,00 €	1.050,00 €	546,00 €
10390	LAVORI EDILIZI	Immateriale	2024	5.980,16 €	9.344,00 €	3.363,84 €
10098	1° ACC.TO SCAFFALATURE VOLLA	Materiale	2021	10.530,00 €	18.000,00 €	7.470,00 €
10167	ACC.TO IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE	Materiale	2021	10.093,75 €	25.000,00 €	14.906,25 €
10168	ACC.TO IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE	Materiale	2021	2.753,44 €	6.819,67 €	4.066,23 €
10170	AREATORE IMPIANTO	Materiale	2021	1.934,69 €	4.791,80 €	2.857,12 €
10191	ACC.TO CASSAFORTE NEG. DI VOLLA	Materiale	2021	295,08 €	1.229,50 €	934,42 €

10191	TRASPORTO CASSAFORTE VOLLA	Materiale	2021	72,00 €	300,00 €	228,00 €
10191	SALDO CASSAFORTE VOLLA	Materiale	2021	652,80 €	2.720,00 €	2.067,20 €
10229	IMPIANTO ASPIRAZIONE TAGLIAFUOCO	Materiale	2021	2.042,98 €	5.060,00 €	3.017,03 €
10231	AREATORE IMPIANTO ANTINCENDIO VOLLA	Materiale	2021	1.934,85 €	4.792,20 €	2.857,35 €
10239	PORTE TAGLIAFUOCO CON MONTAGGIO VOLLA	Materiale	2021	2.622,35 €	6.495,00 €	3.872,65 €
10239	ELETTROMAGNETI PORTE TAGLIAFUOCO	Materiale	2021	80,75 €	200,00 €	119,25 €
10241	SCAFFALATURE NEG. VOLLA	Materiale	2021	42.120,00 €	72.000,00 €	29.880,00 €
10242	AMBIENTAZIONE NEGOZIO	Materiale	2021	3.060,34 €	7.579,00 €	4.518,66 €
10246	N.7 LAMPADE E MONITOR FLY DOPPIO FRONTE	Materiale	2021	399,71 €	990,00 €	590,29 €
10247	TRAPPOLE PER INSETTI ANTICIMEX VOLLA	Materiale	2021	111,38 €	275,90 €	164,52 €
10248	BARRIERE ANTITACCHEGGIO NEG. VOLLA	Materiale	2021	2.863,40 €	7.092,00 €	4.228,61 €
10251	N.100 CARRELLI PORTASPESA + 120 CESTINI	Materiale	2021	0,00 €	0,00 €	0,00 €
10256	SALDO SCAFFALATURE VOLLA	Materiale	2021	398,97 €	682,00 €	283,03 €
10267	ACC.TO ARREDO LOCALE COMMERCIALE VOLLA	Materiale	2021	2.422,50 €	6.000,00 €	3.577,50 €
10268	ESTINTORI + CARTELLONISTICA VOLLA	Materiale	2021	449,37 €	1.113,00 €	663,63 €
10269	ACC.TO SOFTW/HARDW. MISURATORI FISCALI	Materiale	2021	2.914,68 €	12.144,50 €	9.229,82 €
10270	SERVER ECOPOS CASSA	Materiale	2021	110,40 €	460,00 €	349,60 €
10271	TERMINALI POS - ARGENTEA - AMONY	Materiale	2021	563,76 €	2.349,00 €	1.785,24 €
10273	ACC.TO SOFTWARE / HARDWARE VOLLA	Materiale	2021	3.215,88 €	13.399,50 €	10.183,62 €
10303	IMP.ASPIRAZIONE TAGLIAFUOCO VOLLA	Materiale	2022	3.187,50 €	6.000,00 €	2.812,50 €
10304	ACC.TO IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE VOLLA	Materiale	2022	15.240,78 €	28.688,53 €	13.447,75 €
10305	AMBIENTAZIONE ILLUM.CON FARETTI VOLLA	Materiale	2022	213,69 €	402,00 €	188,31 €
10310	ACC.TO INSEGNA VOLLA	Materiale	2022	5.312,50 €	10.000,00 €	4.687,50 €
10311	SALDO INSEGNA VOLLA	Materiale	2022	11.582,98 €	30.000,00 €	18.417,02 €

10312	ATTREZZ.RIPIANO BANCO GASTRONOMIA VOLLA	Materiale	2022	903,13 €	1.700,00 €	796,88 €
10314	ATTREZZATURA VARIA NEGOZIO VOLLA	Materiale	2022	2.766,38 €	5.634,70 €	2.868,32 €
10315	ACC.TO ARREDO LOCALE COMMERCIALE VOLLA	Materiale	2022	3.453,13 €	6.500,00 €	3.046,88 €
10316	SALDO ARREDO LOCALE COMMERCIALE VOLLA	Materiale	2022	1.721,25 €	3.240,00 €	1.518,75 €
10317	PORTE INTERNE VOLLA	Materiale	2022	435,45 €	819,57 €	384,12 €
10323	AMBIENTAZIONE ILLUMINATA VOLLA-LAMPADAR	Materiale	2022	1.328,14 €	2.500,02 €	1.171,88 €
10325	IMP.AMBIENTAZIONE ILLUM.CON FARETTI VOL	Materiale	2022	7.489,44 €	14.097,75 €	6.608,32 €
10334	ARREDO ESPOSIZIONI ORTOFRUTTA VOLLA	Materiale	2022	6.236,88 €	11.740,00 €	5.503,13 €
10340	ATTREZZATURE/CESTI/SEPARATORI SCAFFALI	Materiale	2022	3.577,59 €	6.734,28 €	3.156,69 €
10350	SALDO IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE VOLLA	Materiale	2022	10.259,23 €	19.311,48 €	9.052,25 €
10355	INSTALLAZ. BARRIERE ANTITACCHEGGIO	Materiale	2022	425,00 €	800,00 €	375,00 €
10359	SISTEMA ESPOSITIVO CUBI/PANNELLI VOLLA	Materiale	2022	0 €	14.627,50 €	14.627,50 €
10369	MOBILE 2 ANTE HAUGA VOLLA	Materiale	2022	119,75 €	225,41 €	105,66 €
10388	IMPIANTO CONDIZIONAMENTO	Materiale	2023	9.314,88 €	14.140,23 €	4.825,35 €

**Il Valore Residuo delle Immobilizzazioni Immateriali (lavori, impianti generali ecc.)**

**relativamente all'area Supermercato è pari a Euro 376.590,11.**

**Il Valore Residuo delle Immobilizzazioni materiali (macchinari, attrezzature ecc.)**

**relativamente all'area Supermercato è pari a Euro 175.210,74.**

**Pertanto il Valore Residuo delle Immobilizzazioni Immateriali e materiali relative  
all'area Supermercato è pari a Euro 551.800,85.**

## 4.2 IMMOBILIZZAZIONI RISTORANTE

Si valutano analiticamente le immobilizzazioni immateriali e materiali relative all'attività di ristorante.

### IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI E MATERIALI RISTORANTE

Bene	Descrizione	Mat/Imm	Anno	RESIDUO VALORE CESPITE	COSTO STORICO	VALORE AMMORTIZZ.
10128	LAVORI RIVESTIMENTO AREA RISTORANTE	Immateriale	2021	6.383,16 €	12.924,68 €	6.541,52 €
10352	ADDOLCITORE ACQUE VOLLA	Materiale	2022	1.593,75 €	3.000,00 €	1.406,25 €
10385	ATTREZZATURE RISTORANTE VOLLA	Materiale	2023	15.088,78 €	22.905,17 €	7.816,40 €
10386	INSEGNA LUMINOSA	Materiale	2023	1.441,01 €	2.187,50 €	746,50 €
10387	MACCHINE INFORMATICHE	Materiale	2023	1.904,02 €	3.400,04 €	1.496,02 €
10384	ARREDO BAR	Materiale	2023	20.206,07 €	30.673,37 €	10.467,30 €
10351	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE RISTORANTE VOL	Materiale	2022	2.804,31 €	57.278,69 €	54.474,38 €

Il Valore Residuo delle Immobilizzazioni Immateriali (lavori, impianti generali ecc.) relativamente all'area Ristorante è pari a Euro 6.383,16.

Il Valore Residuo delle Immobilizzazioni materiali (macchinari, attrezzature ecc.) relativamente all'area Ristorante è pari a Euro 43.037,93.

Pertanto il Valore Residuo delle Immobilizzazioni Immateriali e materiali relative all'area Ristorante è pari a Euro 49.421,09.

Il Valore Residuo delle Immobilizzazioni Materiali e Immateriali del compendio produttivo di Volia (Na) rappresentato dall'area Supermercato e dall'area Ristorante è pari ad Euro 601.221,94.

Si procede all'esame dettagliato delle singole voci riportate, evidenziandone il criterio di valutazione e la relativa stima.

### IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI SUPERMERCATO

IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI	Valore netto
LAVORI DI RISTRUTTURAZIONE ED IMPIANTISTICA	376.590,11
<b>TOTALE IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI</b>	<b>376.590,11</b>

La voce **Lavori su beni di terzi/impiantistica** esposta in bilancio per un valore netto contabile pari ad Euro 376.590,11 si riferisce a lavori capitalizzati che sono stati eseguiti in passato sull'immobile condotto in locazione, che restano acquisiti allo stesso. Pertanto, si ritiene prudenzialmente di mantenere detto valore tenuto conto del buono stato di funzionamento dei locali e della durata residua del contratto di locazione.

**Importo arrotondato da riportare in valore di perizia: 375.000,00 Euro.**

### IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI RISTORANTE

IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI	Valore netto
LAVORI DI RISTRUTTURAZIONE ED IMPIANTISTICA	6.383,16
<b>TOTALE IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI</b>	<b>6.383,16</b>

La voce **Lavori su beni di terzi/impiantistica** esposta in bilancio per un valore netto contabile pari ad Euro 6.383,16 si riferisce a lavori capitalizzati che sono stati eseguiti in passato sull'immobile condotto in locazione, che restano acquisiti allo stesso. Pertanto, si ritiene prudenzialmente di mantenere detto valore tenuto conto del buono stato di funzionamento dei locali e della durata residua del contratto di locazione.

Importo arrotondato da riportare in valore di perizia: 6.000,00 Euro

## VALUTAZIONE COMPLESSIVA DELLE IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI :

Alla luce di quanto esposto, si ritiene di attribuire un valore netto delle immobilizzazioni immateriali pari a € 381.000,00 (Euro trecentottantunomila/00).

## IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI e FONDO AMMORTAMENTO.

Secondo il comma 1 dell'art. 2426 C.C. le immobilizzazioni materiali sono iscritte al costo di acquisto o di produzione. Al fine di dare una corretta valutazione, si è proceduto a :

- a) verificare l'esistenza di tali immobilizzazioni;
- b) individuare il titolo di acquisizione;
- c) verificarne la congruità degli ammortamenti eseguiti con eventuale storno degli ammortamenti anticipati;
- d) all'eventuale svalutazione a fronte di inadeguatezza degli stessi alle disposizioni di legge.

Dopo aver effettuato quanto appena esposto, si è proceduto ad elencare le immobilizzazioni, il relativo ammortamento effettuato dalla società e la valutazione stimata.

Nel seguito sono riportate le stime e le congetture che hanno portato a detta valutazione.

## IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI SUPERMERCATO

A) Macchinari ed Attrezzature (Allegato 6 – documentazione fotografica)

La voce si riferisce ai beni strumentali funzionali allo svolgimento dell'attività, esistenti nello stabilimento produttivo, composto dalle seguenti componenti: scaffalature, armadi espositori, impianti climatizzazione, antincendio, banchi gastronomia ed alimentari, hardware, software, attrezzature varie, insegne ecc..

-

<b>IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI</b>	<b>Valore netto</b>
Beni strumentali impianti, macchinari, attrezzature	175.210,14
<b>TOTALE IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI</b>	<b>175.210,14</b>

Essi sono stati acquistati al momento di apertura del supermercato tra la fine dell'anno 2022 e l'inizio dell'anno 2023, sono esposti al costo storico di 376.654,54 Euro e risultano ammortizzati alla data del 31/12/2025 per Euro 201.443,80. Il valore netto contabile è pari ad Euro 175.210,14.

Tenuto conto dello stato di obsolescenza corrispondente al processo di ammortamento, e dello stato di discreta funzionalità, il perito ritiene che agli stessi si possa prudenzialmente attribuire un valore di funzionamento pari ad Euro 175.000,00.

#### IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI RISTORANTE

B) Macchinari ed Attrezzature (Allegato 3.A – documentazione fotografica)

La voce si riferisce ai beni strumentali funzionali allo svolgimento dell'attività, esistenti nello stabilimento produttivo, composto dalle seguenti componenti: impianto climatizzazione, arredo e attrezzature bar, attrezzature varie ristorante, attrezzature informatiche, insegna ecc..

<b>- IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI</b>	<b>Valore netto</b>
Beni strumentali impianti, macchinari, attrezzature	43.037,93
<b>TOTALE IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI</b>	<b>43.037,93</b>

Essi sono stati acquistati al momento di apertura del ristorante tra la fine dell'anno 2022 e l'inizio dell'anno 2023, sono esposti al costo storico di 19.444,77 Euro e risultano ammortizzati alla data del 31/12/2025 per Euro 76.406,84. Il valore netto contabile è pari ad Euro 43.037,93.

Tenuto conto dello stato di obsolescenza corrispondente al processo di ammortamento, e dello stato di discreta funzionalità, il perito ritiene che agli stessi si possa prudenzialmente attribuire un valore di funzionamento pari ad Euro 43.000,00.

## **VALUTAZIONE COMPLESSIVA DELLE IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI**

### **STABILIMENTO PRODUTTIVO:**

Alla luce di quanto esposto, si ritiene di attribuire un valore di funzionamento delle immobilizzazioni materiali relative allo stabilimento produttivo in esercizio pari ad

**€ 218.000,00 (Euro duecentodiciottomila /00).**

### **\_IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE**

a) Non vi sono Immobilizzazioni Finanziarie.

### **CRITERIO DI VALUTAZIONE DELLE IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE**

c) Ai sensi dell'ART.2426 n.1,3 e 4 C.C. le immobilizzazioni sono iscritte al costo di acquisto o di produzione. Nel costo di acquisto si computano anche i costi accessori.

### **VALUTAZIONE COMPLESSIVA DELLE IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE:**

Alla luce di quanto esposto tale posta ha un valore pari a **€ 0.**

### **RIMANENZE DI MAGAZZINO:**

Le Rimanenze di magazzino saranno oggetto di valutazione separata in base all'inventario redatto dalla società al momento della vendita. Pertanto sono escluse dalla valutazione dei beni aziendali del complesso produttivo di Volla (Na) oggetto di cessione.

### **CREDITI E DEBITI**

Dalla valutazione degli elementi dell'attivo e del passivo, sono esclusi i crediti ed i debiti aziendali, che restano in capo alla società GDM, ad eccezione dei rapporti relativi al personale che verranno trasferiti unitamente al ramo d'azienda.

## TFR E DEBITI V/PERSONALE

Dai documenti forniti dall'azienda, il Trattamento di fine rapporto risulta in gran parte versato al Fondo pensionistico, e la parte accantonata in azienda è pari a circa Euro 75.065. Esistono anche debiti verso il personale per ferie non godute e permessi, 14.ma mensilità ecc.. che si aggirano circa sui 231.642 Euro. Il totale della situazione debitoria verso il personale di Volla (Na) da trasferire è pari ad Euro 306.707.

Si riporta di seguito estratto del prospetto personale di Volla (Na) fornito dall'azienda:

Dipendenti Volla	14ma Mens.	Ferie	I.N.A.I.L	PERM. EX-FS	Permessi	T.F.R.	Totale
<b>Totale complessivo</b>	<b>101.539,33</b>	<b>65.488,98</b>	<b>6.340,80</b>	<b>17.719,16</b>	<b>40.554,56</b>	<b>75.064,50</b>	<b>306.707,33</b>

### 4.3 METODO PATRIMONIALE COMPLESSO

L'adozione del metodo patrimoniale complesso prevede anche la valorizzazione di elementi patrimoniali non tangibili (intangibile assets) che sono da considerare per una corretta valutazione. I componenti immateriali compresi nel perimetro aziendale oggetto di stima sono, in ipotesi, tra loro diversi. Trattasi di Know-how (intendendo tutte le componenti del sapere dell'azienda e quindi anche la disponibilità e la conoscenza di processi particolari o comunque la posizione di avanguardia tecnologia), licenze, autorizzazioni, localizzazione, portafoglio clienti, capacità e formazione del capitale umano.

I cosiddetti intangible assets assumono dunque una valenza strategica e l'opportunità di procedere alla loro valutazione è dettata dalla crescente rilevanza che essi assumono nell'azienda. Invero, un bene immateriale vale solo in quanto identificabile e misurabile, utile e trasferibile (nel senso che il bene possa essere ceduto estraendolo dall'azienda in cui si è formato); in caso contrario non rileva ai fini della valutazione patrimoniale.

La trasferibilità dei beni immateriali è un elemento fondamentale al fine di evitare rischi di

sovrapposizione e di duplicazione nella valorizzazione degli stessi beni immateriali.

L'avviamento, secondo la dottrina, è inteso come quel complesso di fattori che consentono all'azienda di conseguire un extra profitto rispetto al rendimento del capitale investito. Tuttavia, nella prassi l'avviamento di un'azienda dipende da molteplici fattori quali, nel caso di specie la capacità tecnica dell'azienda di realizzare i propri prodotti, il know-how dell'azienda, la quota di mercato.

Nella stima dell'avviamento, il perito ritiene strumentale alla creazione del reddito sopra citato alcuni beni materiali ed immateriali che fanno parte della GDM Spa nello specifico:

- Licenze ovvero: la SCIA Commerciale per attività del supermercato e ristorazione di Volla che si allega;
- Contratto di affido di reparto per la ristorazione che si allega;
- Contratti di leasing;
- Cespiti di cui si allega il dettaglio.

Nel processo di quantificazione dell'avviamento si è fatto riferimento ai fatturati che "normalmente" l'azienda oggetto di valutazione è e sarà in grado di generare. Per fatturato normale si deve intendere un risultato "normalizzato", depurato cioè dai seguenti fattori:

- Significative plusvalenze e/o minusvalenze su cessioni di cespiti e/o partecipazioni;
- Rilevanti componenti reddituali, positive o negative, generate da attività estranee alla gestione tipica;
- Effetti di fluttuazioni anomale di mercato.

Il perito ha ritenuto opportuno analizzare le transazioni che normalmente hanno ad oggetto l'acquisizione di supermercati, ed ha rilevato che la prassi utilizzata per l'acquisto di singoli supermercati o per catene di supermercati è quella di applicare una percentuale del 25% al fatturato normalizzato di 12 mesi. Dall'analisi dei dati forniti dal committente, per quanto concerne la parte produttiva del supermercato, tenuto conto della disponibilità di una struttura chiavi in mano e funzionante, si può prudenzialmente determinare il valore di avviamento come di seguito esposto:

Determinazione Valore di Avviamento		
Anni	Ricavi	
2023	5.012.479,92 €	
2024	5.343.277,08 €	
2025	6.534.180,18 €	
MEDIA	<b>5.629.979,06 €</b>	
<b>valore avviamento</b>	<b>5.629.979,06 * 25%</b>	<b>€ 1.407.495</b>
media ricavi x coefficiente di settore		

Pertanto, sulla scorta delle argomentazioni svolte, si puo' ragionevolmente considerare un valore di avviamento del compendio produttivo del Supermercato pari ad **€ 1.400.000,00 (Euro unmilionequattrocentomila/00)**.

Per quanto riguarda l'unità produttiva del ristorante, per la stessa è stato stipulato in data 09/11/2023 un Contratto di Affidamento in gestione di reparto aziendale con la società semplificata, registrato all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Territoriale di Napoli, al n. 4229/3. Esso prevede un canone annuo di Euro 84.000,00 (Euro ottantaquattromila/00) oltre iva, garantito da fiducessione bancaria di tre mensilità, con scadenza al 30 settembre 2028.

La determinazione del valore di un'azienda dal canone di fitto si basa sulla capitalizzazione del canone annuo, ponendo il valore aziendale (W) uguale al canone annuo (C) diviso per un tasso di capitalizzazione (r), espresso come formula:

$$W = C/r$$

Questo metodo mira a stimare il capitale economico necessario per generare quel reddito.

Il tasso di attualizzazione deve rappresentare il rendimento del capitale investito, considerando i rischi specifici del settore e l'alea legata al mancato pagamento da parte dell'affittuario.

Considerato lo stato di funzionamento dell'azienda, il contratto di affidamento di reparto in essere, si puo' prudenzialmente individuare un tasso di attualizzazione del 15%

	<u>Canone Annuo netto</u>	
Valore azienda	_Tasso di capitalizzazione (r)	
<p><b>Canone Annuo Netto:</b> È l'importo annuo pattuito nel contratto di affitto.</p> <p><b>Tasso di Capitalizzazione (r):</b> Rappresenta il rendimento atteso dell'investimento. Maggiore è il rischio dell'attività, maggiore sarà il tasso, riducendo il valore dell'azienda.</p> <p>Considerando in via prudenziale un tasso di attualizzazione del 15%</p> <p style="text-align: right;">84.000/0.15 = <b>560.000,00</b></p>		

Pertanto, sulla scorta delle argomentazioni svolte, si può ragionevolmente considerare un valore di avviamento del compendio produttivo del Ristorante pari ad **€ 550.000,00 (Euro cinquecentocinquantamila/00)**.

In definitiva, a parere dello scrivente, il più probabile valore di mercato per il compendio immobiliare e produttivo in esame così come descritto e rappresentato può essere il seguente:

VALORE IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI	381.000,00
VALORE IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI	218.000 00
TFR E Debiti v/dipendenti	-306.707,00
CAPITALE NETTO RETTIFICATO	<b>292.293,00</b>
VALORE AVVIAMENTO	1.950.000,00
<b>VALORE COMPLESSIVO COMPENDIO AZIENDALE</b>	<b>2.242.293,00</b>

Il sottoscritto esperto valutatore, in base ai metodi di valutazione ai quali si è ispirato nell'espletamento del proprio incarico ed alle osservazioni sopra svolte, tenuto conto che detta relazione è stata improntata sui criteri prudenziali,

**ATTESTA**

che il valore del ramo aziendale di Volla (Na) della società GDM S.p.A. in ottica di funzionamento puo' determinarsi almeno in Euro 2.200.000,00 (Euro Duemilioniduecentomila/00).

Con osservanza.

Napoli, li 02/03/2026

L'ESPERTO VALUTATORE

Dott. Gianluigi Romano

