



Giudice Delegato: dott. Sergio Garofalo

Curatore: dott.ssa Federica Mariani

CTU: Dott. Francesco Baldi

Relazione tecnica di stima

In data 29.05.2024 è stato conferito l'incarico a perito per la stima di beni acquisiti dalla procedura rappresentati dai due rami di azienda, oggetto dei due contratti di affitto di ramo di azienda avente oggetto attività di bar ristorante e albergo/foresteria avente oggetto impianto sportivo per l'esercizio del gioco del Golf.

Attività peritali

Sono stati effettuati molteplici incontri con il Curatore dott.ssa Mariani Federica per analizzare i molteplici documenti della società tra cui i libri sociali, le schede contabili e il libro cespiti.



Sono stati fatti alcuni sopralluoghi presso la sede della società fallita per prendere visione dei beni riscontrati dal Curatore ed è stato dato loro un valore.

I beni oggetto di perizia sono ben tenuti e funzionanti.

Come risulta dagli atti la società _____ in data 28.12.2018 con Atto Notaio _____ ha ceduto in affitto il proprio ramo di azienda consistente in impianto sportivo per l'esercizio del gioco del golf ubicato in località La Vecchia Pievaccia nel comune di Larciano alla

L'impianto sportivo è costituito da terreni di gioco comprendenti n.18 buche, da fabbricati destinati ad attività sociali, spazi riservati al ricovero di macchinari ed attrezzi per la cura dei campi da gioco, mobili, macchine d'ufficio.

In data 02.03.2020 con atto Notaio _____, la società _____ ha ceduto in affitto il proprio ramo di azienda relativo a struttura ricettiva, bar e ristorante, alla società _____

Il ramo di azienda oggetto del contratto di affitto è costituito da campo da Golf, bar ristorante, foresteria ed albergo composto da nove camere.

I beni immobili oggetto dei due contratti di affitto di ramo di azienda non rientrano nella presente perizia, in quanto su di essi è in corso la procedura esecutiva n.26/2023 azionata con contratto di Mutuo Fondiario dal creditore pignorante _____, che ha coltivato la procedura ex. articolo 41 TUB, per tal motivo il sottoscritto nella presente perizia si limiterà a valutare i due rami di azienda senza tener conto dei beni immobili ad eccezione di un appezzamento di terreno agricolo che non è oggetto di alcuna procedura. Il terreno agricolo appena detto è da attribuire al ramo di azienda Impianto sportivo, il valore del terreno è stato determinato dal geometra Riccardo Romoli e comunicato dal geometra al Curatore con pec del 29.01.2025.

Nei sopralluoghi effettuati sono stati individuati i beni facenti parte il ramo di azienda impianto sportivo e i beni mobili facenti parte il ramo di azienda struttura ricettiva.

Dovendo valutare i due rami di azienda la perizia verrà divisa in due distinte parti.

Valutazione ramo di azienda impianto sportivo

Il ramo di azienda costituito da impianto sportivo è costituito da un terreno agricolo e da beni mobili di cui alla tabella A. Tutti i beni sono stati valutati dal sottoscritto ad eccezione di un terreno agricolo che come detto sopra è stato valutato dal Geometra Romoli Riccardo CTU della Curatela.

I beni valutati si possono così riassumere nelle seguenti categorie omogenee:

Arredi e attrezzatura sala biliardo	€ 6.660,00
Arredi spogliatoio	€ 23.450,00
Attrezzatura e Macchine Palestra	€ 3.650,00
macchine agricole	€ 20.500,00
arredi e macchine ufficio	€ 1.720,00
Attrezzatura elettrica	€ 640,00
Terreno	€ 33.000,00

Totale immobilizzazioni materiali € 89.620,00

Per quanto riguarda la voce terreno sopra esposta trattasi di un terreno incolto posto in Comune di Monsummano Terme tra le località Pozzarello e Montevettolini, rappresentato al catasto terreni nel foglio n. 31 mappale 25 "seminativo arborato" di mq 8.370 valutato dal Geometra Romoli Riccardo € 33.000,00 per quanto riguarda le altre voci sopra esposte si allega sotto la lettera A l'inventario e la valorizzazione di ciascun bene. I beni inventariati sono stati radunati in categorie omogenee.

Per procedere alla valutazione del ramo di azienda in questione secondo la prevalente dottrina e prassi professionale le metodologie di valutazione di un'azienda sono quattro:

- 1) Metodo patrimoniale
- 2) Metodo reddituale
- 3) Metodo dei flussi finanziari
- 4) Metodo "misto", ovvero metodo patrimoniale integrato con la valutazione autonoma dell'avviamento aziendale.

Indubbiamente non si può individuare con certezza assoluta la bontà di un metodo rispetto ad un altro, ma nella fattispecie sono sufficientemente certo che il "**Metodo Misto**" integrato con una valutazione autonoma dell'avviamento sia da preferire agli altri.

il

come detto sopra ha molti utenti Nazionali ed Internazionali che da

molti anni frequentano la struttura del . Il merito è sicuramente da attribuirsi

al luogo dove sono ubicati i campi, le attrezzature e anche dalla organizzazione e dal buon nome che

negli anni si è creato. Per i motivi appena detti il metodo misto è sicuramente il più indicato.

Sulla base di questo metodo, che prevede che il valore del ramo di azienda sia espresso in funzione del suo patrimonio detraendo le passività dalle attività a valori "correnti", nella valutazione in questione ho provveduto a sottoporre a revisione dei singoli elementi attivi, mentre nessuna passività viene presa in esame visto che il ramo in questione viene ceduto senza debiti.

Per la valutazione ho utilizzato la seguente formula:

$$A = a \cdot N^{-i'} (R - i \times K)$$

dove:

$a \cdot N^{-i'}$ è la formula utilizzabile per il calcolo dell'attualizzazione del valore per n anni al tasso i;

A = Avviamento;

R = valore del Reddito Medio Normale Atteso per il futuro

i = valore del tasso di interesse normale

i' = valore del tasso di attualizzazione

K = valore del Patrimonio Netto Rettificato

R Reddito medio Normale atteso per il futuro

Al fine di determinare il valore di R, occorre sottolineare che il valore del ramo di azienda e quindi, per quanto ci riguarda, dell'avviamento, dipende dai redditi futuri e non da quelli passati, tuttavia ogni indagine in materia non può prescindere dall'analisi dei risultati.

Il sottoscritto ha ritenuto opportuno, per la determinazione dei redditi futuri attesi analizzare i bilanci dell'attuale gestore dell'impianto sportivo " ", società questa

ultima che gestisce solamente i beni del ramo di azienda oggetto della presente perizia in affitto di azienda meglio sopra descritto. La società , al di fuori della attività

prevista dal contratto di affitto di azienda non svolge alcuna altra attività.

Dalla analisi degli ultimi tre bilanci della società

L si evidenzia che

l'impianto sportivo in questione riesce ad effettuare ricavi annui superiori a € 600.000,00, mentre i risultati di esercizio sono stati i seguenti:

Esercizio 2021 perdita € 13.286

Esercizio 2022 perdita € 36.660

Esercizio 2023 utile € 43.170

Gli anni 2021 e 2022 la società ha chiuso i propri bilanci con perdite di esercizio dovute principalmente da canoni di affitto passivi molto elevati, canoni che sono stati nel 2023 rimodulati. Sulla base dei valori sopra analizzati e tenendo conto della riduzione dei canoni di affitto, si ritiene congruo stimare per la valutazione del ramo di azienda in questione un reddito medio normale atteso di €10.000,00(diecimila/00).

K Valore del patrimonio netto rettificato

K è il patrimonio netto rettificato ed è rappresentato dal patrimonio netto contabile del ramo di azienda rettificato con i valori di mercato dei beni mobili e dello stato manutentivo e funzionale constatato dal sottoscritto. L'azienda in questione come detto sopra non ha debiti e quindi il valore di

K è dato dal valore dell'attivo patrimoniale dell'azienda che corrisponde a € 89.620,00

Valore di "n"

La determinazione di tale parametro costituisce la base del procedimento prescelto fondato sul presupposto che la condizione generatrice dell'extra profitto non può durare all'infinito, ma sia destinata ad attenuarsi o addirittura ad estinguersi nel corso degli anni. Secondo una prassi diffusa il valore di "n" può variare fra 3 e 10 anni. Per tal valutazione ho preso in considerazione la durata di 7 anni.

Valore del tasso d'interesse normale "i"

Il valore del tasso di interesse normale "i" da applicare al Capitale Netto rettificato.

Si tratta di definire un tasso, che applicato al Capitale Netto rettificato "K", esprima una remunerazione del Capitale stesso ritenuta "normale" per il settore in cui l'azienda opera, tenuto conto del grado di rischio che l'azienda medesima affronta. Secondo l'esperienza del nostro paese, i tassi di reddito giudicati normali, al netto dell'inflazione sono compresi, nel settore di pertinenza fra 1% e 10%. Per questa valutazione ho preso come tasso di interesse il 7%.

Valore del tasso di attualizzazione " i' "

Tale tasso di interesse si riferisce agli investimenti finanziari senza rischio, come ad esempio rendimenti dei Titoli di Stato.

Per la presente valutazione viene ritenuto congruo il tasso di interesse lordo del 2%.

Tutto ciò premesso, l'avviamento della società è così determinato:

$$A = a \cdot N^{-1} \cdot i' (R - i \times K)$$

con $R = 10.000$, $i = 7\%$, $n = 7$ anni, $i' = 2\%$

$$A = 6,52 \times (10.000 - 0,07 \times 89.620)$$

$$A = 6,52 \times (10.000 - 6.273)$$

$$A = 6,52 \times 3.727 = 24.300 \text{ che si arrotonda ad } \text{€ } 25.380.$$

Quindi il valore del ramo di azienda Golf è dato dai seguenti valori:

Avviamento	€ 25.380,00
Arredi e attrezzatura sala biliardo	€ 6.660,00
Arredi spogliatoio	€ 23.450,00
Attrezzatura e Macchine Palestra	€ 3.650,00
macchine agricole	€ 20.500,00
arredi e macchine ufficio	€ 1.720,00
Attrezzatura elettrica	€ 640,00
Terreno	€ 33.000,00
Totale Attivo di stima	€ 115.000,00

Totale Patrimonio netto di Stima ramo di azienda "Impianto sportivo" ammonta ad
€ 115.000,00



Valutazione ramo di azienda struttura ricettizia bar e ristorante

Il ramo di azienda costituito struttura ricettizia bar e ristorante che è stato ceduto in affitto di azienda dalla società

L'attività viene svolta all'interno di fabbricati che non sono oggetto della presente valutazione, essendo tali fabbricati oggetto della procedura esecutiva n.26/2023 come sopra detto. Oggetto della perizia saranno tutti i beni mobili riguardanti il ramo di azienda struttura ricettizia bar e ristorante. Il ramo di azienda in questione ha nove camere di cui due suite e sette standard ben arredate e ben tenute, la cucina del ristorante è ben tenuta anche se un po' datata, il bar è costituito da un bancone ben tenuto e da vari beni meglio specificati nell'allegato B.

Anche per la valutazione di tali beni sono stati fatti alcuni sopralluoghi con il Curatore e per ciascun bene è stato attribuito un valore venale dal sottoscritto si allega l'inventario sotto la lettera B.

I beni presenti nell'inventario sono stati radunati in categorie omogenee.

I beni valutati si possono così riassumere nelle seguenti categorie omogenee:

Attrezzatura da Cucina	€ 22.000
Attrezzatura Bar	€ 11.830
Attrezzatura Arredi da esterno	€ 8.360
Arredamento e attrezzature Hotel	€ 42.760
Attrezzatura Piscina	€ 2.060
Totale immobilizzazioni	€ 87.010

Il sottoscritto per la valutazione del presente ramo di azienda ha ritenuto congruo utilizzare il Metodo "misto", ovvero metodo patrimoniale integrato con la valutazione autonoma dell'avviamento aziendale.

L'Hotel, il ristorante ed il bar sono frequentati principalmente dagli utenti della struttura del e da turisti nazionali e internazionali.

Anche per la valutazione del seguente ramo di azienda per i motivi appena detti il metodo misto è sicuramente il più indicato.

Sulla base di questo metodo, che prevede che il valore del ramo di azienda sia espresso in funzione del suo patrimonio detraendo le passività dalle attività a valori "correnti", nella valutazione in questione ho provveduto a sottoporre a revisione dei singoli elementi attivi, mentre nessuna passività viene presa in esame visto che il ramo in questione viene ceduto senza debiti.

Per la valutazione ho utilizzato la seguente formula:

$$A = a \cdot N^{-i'} (R - i \times K)$$

dove:

$a \cdot N^{-i'}$ è la formula utilizzabile per il calcolo dell'attualizzazione del valore per n anni al tasso i;

A = Avviamento;

R = valore del Reddito Medio Normale Atteso per il futuro

i = valore del tasso di interesse normale

i' = valore del tasso di attualizzazione

K = valore del Patrimonio Netto Rettificato

R Reddito medio Normale atteso per il futuro

Al fine di determinare il valore di R, occorre sottolineare che il valore del ramo di azienda e quindi, per quanto ci riguarda, dell'avviamento, dipende dai redditi futuri e non da quelli passati, tuttavia ogni indagine in materia non può prescindere dall'analisi dei risultati.

Il sottoscritto ha ritenuto opportuno, per la determinazione dei redditi futuri attesi, analizzare i bilanci dell'attuale gestore del ramo di azienda ".....", società questa ultima che come unica attività svolge la gestione della azienda oggetto, della presente perizia, presa in affitto di azienda meglio sopra descritta.

Dalla analisi delle ultime tre situazioni contabili della società si evidenzia che il ramo di azienda in questione riesce ad effettuare ricavi annui superiori a € 400.000,00, con i seguenti risultati di esercizio :

Esercizio 2021 perdita € 9.987,00

Esercizio 2022 Utile € 32.682

Esercizio 2023 utile € 2.101

Sulla base dei risultati di esercizio sopra analizzati e sulla base dei fatturati che nel tempo la società ha fatto si ritiene congruo ipotizzare un reddito futuro atteso di € 8.000.

K Valore del patrimonio netto rettificato

K è il patrimonio netto rettificato ed è rappresentato dal patrimonio netto contabile del ramo di azienda rettificato con i valori di mercato dei beni mobili e dello stato manutentivo e funzionale constatato dal sottoscritto. L'azienda in questione come detto sopra non ha debiti e quindi il valore di K è dato dal valore dell'attivo patrimoniale dell'azienda che corrisponde a **€ 87.010,00**

Valore di "n"

La determinazione di tale parametro costituisce la base del procedimento prescelto fondato sul presupposto che la condizione generatrice dell'extra profitto non può durare all'infinito, ma sia destinata ad attenuarsi o addirittura ad estinguersi nel corso degli anni. Secondo una prassi diffusa il valore di "n" può variare fra 3 e 10 anni. Per tal valutazione ho preso in considerazione la durata di 7 anni.

Valore del tasso d'interesse normale "i"

Il valore del tasso di interesse normale "i" da applicare al Capitale Netto rettificato.

Si tratta di definire un tasso, che applicato al Capitale Netto rettificato "K", esprima una remunerazione del Capitale stesso ritenuta "normale" per il settore in cui l'azienda opera, tenuto conto del grado di rischio che l'azienda medesima affronta. Secondo l'esperienza del nostro paese, i tassi di reddito giudicati normali, al netto dell'inflazione sono compresi, nel settore di pertinenza, fra 1% e 10%. Per questa valutazione ho preso come tasso di interesse il 7%.

Valore del tasso di attualizzazione "i'"

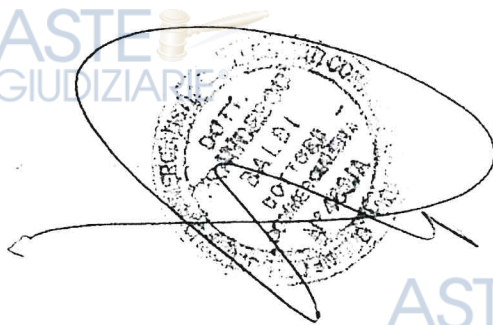
Tale tasso di interesse si riferisce agli investimenti finanziari senza rischio, come ad esempio i rendimenti dei Titoli di Stato.

Per la presente valutazione viene ritenuto congruo il tasso di interesse lordo del 2%.

Tutto ciò premesso, l'avviamento della società è così determinato:

$$A = a \cdot N \cdot i' (R - i \times K)$$

con $R = 8.000$, $i = 7\%$, $n = 7$ anni, $i' = 2\%$



$$A = 6,52 \times (8.000 - 0,07 \times 87.010)$$

$$A = 6,52 \times (8.000 - 6.091)$$

$A = 6,52 \times 1.909 = 12.447$ che si arrotonda ad € 12.990.

Quindi il valore del ramo di azienda Hotel, Ristorante e Bar è dato dai seguenti valori:

Avviamento	€ 12.990
Attrezzatura da Cucina	€ 22.000
Attrezzatura Bar	€ 11.830
Attrezzatura Arredi da esterno	€ 8.360
Arredamento e attrezzature Hotel	€ 42.760
Attrezzatura Piscina	€ 2.060
Totale Attivo di stima	€ 100.000,00

Totale Patrimonio netto di Stima ramo di azienda “Albergo Ristorante e Bar” ammonta ad € 100.000,00

Conclusioni

Il sottoscritto Perito, in considerazione che i due rami di azienda, oggetto della presente perizia, verranno venduti senza passività si stima il valore complessivo del ramo di azienda

“impianto sportivo per l’esercizio del gioco del Golf” € 115.000,

mentre il ramo di azienda “bar ristorante e albergo/foresteria” € 100.000.

Pistoia 17 febbraio 2025

In fede

Dott. Francesco Baldi

- Inventario beni Impianto sportivo Allegato A
- Inventario beni Albergo ristorante bar allegato B