

Stefano Bardari

Dottore Commercialista e Revisore Legale



Valutazione Aziendale

*Perizia di stima del valore del capitale economico della
Società "A.B.C. Beach S.r.l."*



1



Professionista incaricato:
dr Stefano Bardari

Data di riferimento: 30 settembre 2025

Via Port'Arsa n. 29 – Benevento

Pec: stefano.bardari@pec.it

Mail: s.bardari@studiobardari.it



Sommario

Premessa.....	3
Finalità e oggetto dell'incarico	4
La Società e l'attività svolta.....	10
La governance	21
Il Settore di riferimento: software	23
Note metodologiche sui diversi criteri di valutazione	25
La determinazione del valore con le diverse metodologie	30
Valutazione con il metodo patrimoniale	30
Valutazione con i metodi reddituali.....	36
Determinazione del reddito medio atteso	36
Determinazione del costo del capitale (Ke)	Errore. Il segnalibro non è definito.
Metodo della rendita a durata definita.....	Errore. Il segnalibro non è definito.
Metodo della rendita perpetua.....	Errore. Il segnalibro non è definito.
Valutazione con il metodo misto patrimoniale-reddituale.....	41
Procedura operativa di valutazione	42
Giudizio Conclusivo.....	44

Via Port'Arsa n. 29 – Benevento

Pec: stefano.bardari@pec.it

Mail: s.bardari@studiobardari.it



Premessa

Il sottoscritto Dott. Stefano Bardari nato a Benevento (Bn) il 12/04/1974, iscritto all'Albo dei Dottori Commercialisti di Benevento al n. 434/A, ed ivi domiciliato alla via Port'Arsa n. 29, (d'ora in poi "Perito") ha ricevuto incarico, in qualità di esperto professionale, dalla società A.B.C. Beach Srl - società a responsabilità limitata - con sede legale in Roma (RM) al Lungomare Paolo Toscanelli n. 117, P. IVA 00957851009 e c.f. 01065750588, nella persona del legale rappresentante sig. ***

***, con domicilio in Roma alla circoscrizione *** a provvedere alla relazione di stima del capitale economico della società A.B.C Beach s.r.l., come in precedenza identificata.

La presente relazione, rappresenta il risultato dell'assolvimento di detto incarico da parte del sottoscritto perito, in piena e assoluta indipendenza rispetto a qualsivoglia soggetto direttamente o indirettamente interessato o coinvolto nella valutazione della suddetta società, fatto salvo – evidentemente - la società committente.

Il sottoscritto perito, inoltre, dichiara di non avere alcun interesse nella stima che è stato chiamato ad eseguire, né di occupare posizioni di conflitto che possano mettere in dubbio il suo grado di obiettività in relazione alla stima stessa.

Si precisa altresì, che lo scrivente ha assistito la società nella predisposizione del piano nell'ambito della CNC e che ha partecipato all'assistenza nell'ambito della procedura di concordato semplificato.

Altra precisazione preliminare è rappresentata dalla circostanza che questa valutazione è stata redatta considerando anche i valori dei rami d'azienda oggi non nella diretta gestione della ABC Beach. In particolare, trattasi del ramo d'azienda utilizzato dalla società *** **

*** e quello in gestione alla società ***. Di seguito si porranno in evidenza gli estremi dei contratti e si allegano - a questo documento - sia le situazioni contabili di entrambe le società, che i bilanci d'esercizio relativi all'ultimo biennio.

Via Port'Arsa n. 29 – Benevento

Pec: stefano.bardari@pec.it

Mail: s.bardari@studiobardari.it

In buona sostanza, la valutazione, come detto, deve intendersi nella sua unitarietà, immaginando un'unica valutazione di tre aziende, vale a dire quella nella diretta gestione di Abc, e le due oggetto di concessione a terzi.

Disclaimer

La presente relazione, rappresenta il risultato dell'assolvimento di detto incarico da parte del sottoscritto perito, in piena e assoluta indipendenza rispetto a qualsivoglia soggetto direttamente o indirettamente interessato o coinvolto nella valutazione della suddetta società.

Le analisi e le rappresentazioni contenute nel presente documento si basano su informazioni, dati societari, contabili ed economico-finanziari forniti dalla ABC Beach, dal suo management e dai suoi consulenti legali.

Il presente documento, in particolare, è stato predisposto senza eseguire e senza poterlo fare (perché non richiesta) alcuna attività di revisione sui dati e sulle informazioni rappresentate. Pertanto, lo scrivente non può assumere responsabilità, né fornire alcuna garanzia per quanto attiene la veridicità, l'accuratezza, la completezza delle informazioni fornite dalla società e contenute nel presente documento, e a tal fine declina espressamente ogni responsabilità per qualsiasi affermazione, esplicita o implicita, errore ed omissione contenuti nello stesso.

Finalità e oggetto dell'incarico

Oggetto dell'incarico è quindi l'elaborazione di una relazione di stima avente ad oggetto la valutazione dell'azienda in uso alla "A.B.C. Beach s.r.l." (P. IVA 00957851009 e codice fiscale 01065750588) al fine della determinazione del valore del capitale economico dell'azienda nel suo complesso.

La prospettiva della stima è quella della determinazione del probabile valore di mercato dell'azienda, nell'ipotesi di cessione a terzi dell'intero complesso aziendale, al fine di fornire un potenziale valore di riferimento per le opportune valutazioni degli organi coinvolti.

Via Port'Arsa n. 29 – Benevento

Pec: stefano.bardari@pec.it

Mail: s.bardari@studiobardari.it

Si precisa che questo elaborato si inserisce nell'ambito della procedura pendente innanzi al Tribunale di Roma. Infatti, la società Abc Beach Srl, a seguito della chiusura della procedura di composizione negoziata della crisi alla quale aveva fatto accesso ai sensi e per gli effetti dell'art. 12 e seguenti del CCII, ha richiesto l'omologa di una proposta di concordato semplificato ai sensi dell'art. 25 sexies e seguenti del richiamato CCII.

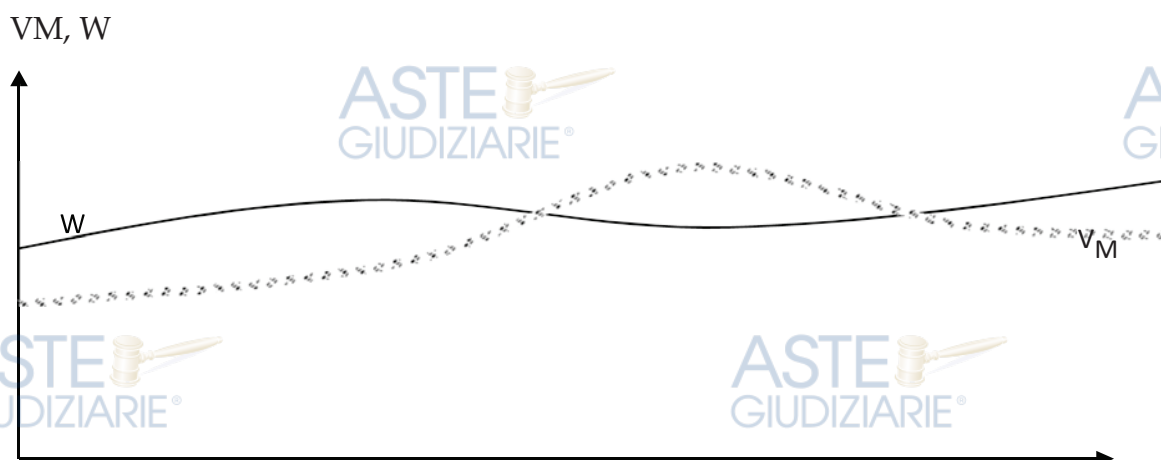
Lo scrivente evidenzia che la presente relazione, che costituisce a tutti gli effetti un'opinione di valutazione, è redatta in conformità ai Principi Italiani di Valutazione (di seguito "PIV") redatti dall'Organismo Italiano di Valutazione. È inoltre bene evidenziare che ci si atterrà:

1. alla rete concettuale di base dei P.I.V.;
2. al disciplinare dei P.I.V. e relativi sottopunti;
3. per ciò che concerne la particolarità dell'incarico si evidenzia che i PIV sono applicabili anche alle valutazioni di aziende e di rami d'azienda secondo il paragrafo "III.1".

Pare anche il caso di precisare che la valutazione redatta consisterà in una stima del valore economico dell'azienda, ma che detto valore è nozione ben distinta dal prezzo.

Valore e prezzo: definizioni

IL PREZZO È IL RISULTATO DELLE CONTRATTAZIONI



Via Port'Arsa n. 29 – Benevento

Pec: stefano.bardari@pec.it

Mail: s.bardari@studiobardari.it

tempo

Quando oggetto di stima è il valore di mercato, quest'ultimo può differire dal prezzo che successivamente si forma sul mercato, sia perché il prezzo si riferisce ad una data diversa con aspettative diverse e con informazioni diverse, sia perché il prezzo riflette le caratteristiche e gli interessi dello specifico acquirente e dello specifico venditore, e non quelli di un generico partecipante al mercato.

I PIV, entrati in vigore il 1° gennaio del 2016, in particolare, il principio I.6.1 dispone che:

“L'esperto deve precisare la configurazione di valore prescelta, avendo presente da un lato le differenze fra prezzo, costo e valore; dall'altro le finalità della stima”, precisando nel relativo commento al suddetto principio che: “Il prezzo è il corrispettivo richiesto, offerto o pagato per l'acquisizione dell'attività reale o finanziaria da valutare. Si tratta di una grandezza empirica, influenzata da tutte le variabili che incidono sulla domanda e sull'offerta e che, pertanto, può discostarsi dal valore dell'attività”.

Sotto il profilo metodologico, gli approcci valutativi per la determinazione del valore incrementale attribuibile all'impresa - in quanto funzionante - si basano principalmente sul concetto di costo-opportunità; più precisamente si fa riferimento al valore attuale degli esborsi necessari per costituire un'impresa con caratteristiche analoghe a quelle del compendio aziendale da valutare, che nel caso che ci riguarda è già in funzionamento.

Inoltre, nel processo di valutazione di un'impresa in funzionamento, oltre alle informazioni contabili, sia consuntive che prospettiche, il professionista deve disporre anche di informazioni che descrivono l'azienda o i singoli rami, che chiaramente non è possibile riassumere negli schemi di bilancio.

Pertanto, oggetto di analisi del presente lavoro sarà:

- a) La descrizione e la valutazione dei singoli elementi attivi e passivi;
- b) L'indicazione dei criteri di valutazione seguiti;
- c) La valutazione del patrimonio netto alla data **del 30 settembre 2025**, data della

Via Port'Arsa n. 29 – Benevento

Pec: stefano.bardari@pec.it

Mail: s.bardari@studiobardari.it

situazione contabile aggiornata messa a disposizione dello scrivente.

Data della valutazione

La valutazione è effettuata al 30 settembre 2025.

Ipotesi e limiti dell'incarico

La valutazione è stata sviluppata sulla base delle seguenti ipotesi e limitazioni:

- La continuità dell'attività aziendale e quindi una gestione senza mutamenti sostanziali di gestione e direzione;
- Viene considerata un'azienda risanata, senza tener conto dell'indebitamento pregresso;
- L'utilizzo di dati contabili alla data del 30.09.2025, e quindi una situazione contabile infrannuale che si basa su documenti non definitivi e suscettibili di subire variazioni;
- L'incarico non prevede lo svolgimento di procedure di revisione contabile, tuttavia i dati contabili sono stati oggetto di riscontro esterno laddove possibile e con riferimento alla sola Abc Beach e non alle società che conducono in affitto i rami aziendali, per il cui dettaglio si rimanda ai paragrafi che seguono;
- L'incarico non prevede lo svolgimento di verifiche e accertamenti circa l'eventuale sussistenza di passività di natura legale, fiscale, contrattuale, previdenziale, connesse a problematiche non riportate nei documenti contabili utilizzati per la valutazione;
- Sono state utilizzate informazioni e documenti economico-finanziari predisposti dalla società e tali documenti sono stati verificati attraverso riscontro esterno ove acquisibile.
- La responsabilità sulla qualità e completezza delle informazioni e dei dati forniti compete alla società.

Documentazione esaminata

Fonti Informative

Via Port'Arsa n. 29 – Benevento

Pec: stefano.bardari@pec.it

Mail: s.bardari@studiobardari.it

Accessi in azienda e persone contattate

Ai fini della raccolta dei dati e della risoluzione di alcuni dubbi interpretativi si è tenuto un'intensa corrispondenza elettronica e telefonica con la struttura amministrativa della società, e con il management della stessa. Il tutto in aggiunta all'analisi di tutti i fascicoli aziendali nell'ambito delle procedure previste dal CCIL.

Informazioni contabili e societarie

Ai fini della redazione della presente relazione di stima, sono stati forniti i seguenti documenti contabili:

- i. Fascicoli di bilancio relativo agli esercizi chiusi al 31.12.2022, al 31.12.2023 e al 31.12.2024;
- ii. Situazioni contabili aggiornate al 30.09.2025;

Altri documenti societari e/o di rilievo analizzati sono stati i seguenti:

- i. Visura camerale storica;
- ii. Individuazione della società oggetto di valutazione con gli elementi essenziali riguardanti: la compagine sociale, l'attività svolta, nonché i cenni storici della stessa;
- iii. Descrizione della situazione produttiva e organizzativa della società;
- iv. Interrogazione dell'Agenzia delle Entrate Riscossione;
- v. Risultanze della centrale dei rischi della Banca d'Italia;
- vi. Perizia di stima a firma del dott. Carmine Damis, perito del Tribunale di Roma
- vii. La perizia di stima è composta da 7 capitoli così denominati: (1) La Società e l'attività svolta (2) la Goveranance, (3) Il Settore di riferimento, (4) Note metodologiche sui diversi criteri di valutazione, (5) La determinazione del valore con i diversi metodi, (6) la Procedura operativa di valutazione (7) il Valore

Via Port'Arsa n. 29 – Benevento

Pec: stefano.bardari@pec.it

Mail: s.bardari@studiobardari.it

dell'azienda con il metodo scelto, (8) il Giudizio conclusivo.

Le conclusioni raggiunte e riportate nel presente documento devono essere interpretate nell'ambito delle seguenti ipotesi e limitazioni principali:

- a) La presente perizia è stata effettuata principalmente in base ad informazioni ed ipotesi generali ed ottenute direttamente dalla direzione dell'azienda; sono stati altresì effettuati colloqui ed incontri con l'organo amministrativo; pertanto, non si assume alcuna responsabilità sulla veridicità dei fatti e dei dati comunicati al sottoscritto perito.
- b) In particolare, l'analisi dell'azienda è stata effettuata sulla base di dati economici e patrimoniali storici ricavati dalle situazioni economiche relative agli esercizi 2022, 2023 e 2024, oltre alla situazione contabile aggiornata al 30.09.2025. Nello specifico, si rappresenta che la valutazione è stata sostanzialmente effettuata prendendo in considerazione la situazione economico-patrimoniale riferita alla data di riferimento (30.09.2025).
- c) Sono state prese in considerazione altresì informazioni generali, anche eventualmente disponibili pubblicamente, riguardanti previsioni e scenari di mercato in relazione al settore di attività in cui opera l'azienda.
- d) Su tutti i dati il perito si è limitato ad operare una verifica di ragionevolezza degli stessi.
- e) L'azienda oggetto di valutazione è considerata in funzionamento, nello stato di fatto e di diritto attuale.
- f) La valutazione è stata effettuata alla luce degli elementi di previsione ragionevolmente ipotizzabili e, pertanto, non tiene conto di eventi esterni futuri straordinari o inattesi;

Via Port'Arsa n. 29 – Benevento

Pec: stefano.bardari@pec.it

Mail: s.bardari@studiobardari.it

g) L'oggetto e gli obiettivi del presente incarico non prevedono lo svolgimento di procedure di verifica finalizzate all'individuazione di errori, inesattezze, passività latenti di qualsiasi natura (fiscali, legali, contributivi, ambientali, ecc.) non riflesse nelle situazioni contabili consegnate al perito, così come non prevedono procedure di revisione contabile delle situazioni contabili fornite.

h) L'incarico non prevede l'aggiornamento o la rettifica della presente relazione per eventi verificatisi successivamente alla data del 30.09.2025, data ultima di ottenimento di tutte le informazioni documentali utilizzate per la valutazione.

La Società e l'attività svolta

La "A.B.C. Beach S.r.l.", di seguito anche "ABC" o "la società", è stata costituita con atto del 10.12.1970 - avente quale oggetto sociale la gestione di stabilimenti balneari sia al lido di Roma che altrove; la società, attualmente, è titolare di una concessione demaniale per la gestione e la conduzione di uno stabilimento balneare sito in Roma, al Lungomare Toscanelli n. 117, denominato ^{***} " , con scadenza fissata al 2028. Dopo il meraviglioso ^{***} " , che è rimasto per circa un ventennio il più grande e lussuoso stabilimento balneare europeo, fu la volta degli stabilimenti storici del litorale ostiense. Nel 1921 il ^{***} s" , che fu disegnato e costruito in legno dallo stesso proprietario, ^{***} nel 1922 il ^{***} " (che, negli anni, cambierà nome diverse volte: diventat^{***} l 1924, nel 1934 prese il nome di ^{***} " ; nel 1971, dopo la fusione con il ^{***} , prese il nome di ^{***} " per tornare, negli anni '90, all'antico nome di ^{***} . In particolare, quindi trattasi di uno stabilimento balneare storico, e che ha sempre svolto oltre all'attività di stabilimento balneare con tutti i servizi connessi, anche l'attività di ristorazione, pizzeria e gelateria.

Via Port'Arsa n. 29 – Benevento

Pec: stefano.bardari@pec.it

Mail: s.bardari@studiobardari.it

1 Sede	
Indirizzo Sede legale	ROMA (RM) LUNGOMARE PAOLO TOSCANELLI 117 CAP 00121 frazione OSTIA LIDO
Domicilio digitale/PEC	***
Partita IVA	00957851009
Numero repertorio economico amministrativo (REA)	RM - 337456
Data iscrizione Registro Ditte	27/02/1971

2 Informazioni da statuto/atto costitutivo	
Registro Imprese	Codice fiscale e numero di iscrizione: 01065750588 Data di iscrizione: 19/02/1996 Sezioni: Iscritta nella sezione ORDINARIA, Iscrizione titolarità effettiva nella sezione autonoma
Estremi di costituzione	Data atto di costituzione: 10/12/1970
Sistema di amministrazione	amministratore unico (in carica)
Oggetto sociale	LA SOCIETÀ HA PER OGGETTO: -LA GESTIONE DI STABILIMENTI BALNEARI SIA AL LIDO DI ROMA CHE ALTROVE ED IL LORO ESERCIZIO TANTO DIRETTAMENTE QUANTO A MEZZO TERZI CON L'EROGAZIONE DI TUTTI I ***
Poteri da statuto	ALL'AMMINISTRATORE UNICO SPETTANO LA FIRMA SOCIALE E LA LEGALE RAPPRESENTANZA DELLA SOCIETÀ DI FRONTE AI TERZI ED IN GIUDIZIO, AL MEDESIMO SPETTANO I SOLI POTERI PER LA GESTIONE ORDINARIA DELLA SOCIETÀ. ***

Nel 2007, per effetto di una fusione per incorporazione, viene trasferito alla ABC un debito pari ad € 5.000.000,00 per il quale la società rilascia una garanzia ipotecaria sui beni immobiliari avuti in concessione: trattasi di beni immobiliari di proprietà del demanio marittimo.

Qualche anno dopo, nel 2010, la controllante di Abc Beach, ^{***}, richiede ed ottiene una procedura di concordato e tra i vari asset da liquidare vi era la quota di Abc Beach pari all'80% del capitale. Nel 2014, tale partecipazione viene venduta e viene aggiudicata dall'attuale compagine societaria per € 555.000,00 **unitamente a 14 anni di durata residua della concessione**. Si fa presente che tale prezzo di aggiudicazione è conforme a quanto indicato nella perizia di valutazione del Tribunale di Roma del 2012, a firma del dott. Carmine Damis.

Tra il 2015 ed il 2017, lo stabilimento è stato praticamente chiuso dapprima per un sequestro probatorio per abusi edilizi, procedimento poi archiviato, e poi per la ristrutturazione dei locali.

Via Port'Arsa n. 29 – Benevento

Pec: stefano.bardari@pec.it

Mail: s.bardari@studiobardari.it

In aggiunta a tutto ciò, nel marzo del 2020, con l'inizio della pandemia da COVID-19, il Governo italiano ha introdotto una serie di misure straordinarie per contenere la diffusione del virus. Tra queste, una delle più incisive è stata la chiusura temporanea delle attività commerciali e produttive non essenziali, che ha avuto forti ripercussioni sul settore economico e turistico. In particolare, stabilimenti balneari, ristoranti, bar e strutture ricettive sono stati costretti a sospendere completamente le proprie attività per lunghi periodi. Anche dopo la riapertura, avvenuta gradualmente nei mesi successivi, le imprese hanno dovuto rispettare rigidi protocolli di sicurezza, come il distanziamento tra i clienti, la riduzione dei posti disponibili e la sanificazione continua degli ambienti. Queste restrizioni hanno comportato una drastica riduzione del fatturato e, in molti casi, la chiusura definitiva di numerose attività, soprattutto di piccole e medie dimensioni. Inoltre, tali misure hanno comportato un aumento dei costi di gestione a fronte di una notevole riduzione della capacità ricettiva, con conseguente calo dei profitti. Molti concessionari hanno dovuto sostenere spese aggiuntive per adeguare le strutture alle nuove norme, pur avendo avuto un periodo di attività significativamente più breve rispetto agli anni precedenti.

Il settore turistico e della ristorazione è risultato tra i più colpiti, evidenziando la fragilità di un comparto fortemente legato alla presenza di persone e al turismo. Secondo le stime dell'epoca, il comparto della ristorazione ha registrato una contrazione del giro d'affari superiore al 40%, mentre gli stabilimenti balneari hanno subito una stagione quasi compromessa, con forti limitazioni alla capienza e alle presenze. Il periodo ha evidenziato la vulnerabilità del tessuto imprenditoriale italiano, fortemente dipendente dal turismo e dai consumi locali. Pertanto, la pandemia ha messo in evidenza la fragilità economica del settore balneare, fortemente dipendente dal turismo e dalle condizioni di stabilità sanitaria e sociale. La ripresa è stata lenta e graduale, segnata da un cambiamento profondo nelle abitudini dei consumatori e nella gestione delle strutture.

Nonostante gli aiuti economici messi in campo dallo Stato, l'impatto della pandemia ha

Via Port'Arsa n. 29 – Benevento

Pec: stefano.bardari@pec.it

Mail: s.bardari@studiobardari.it

lasciato segni profondi sul tessuto produttivo e sull'occupazione, determinando un rallentamento generale della ripresa economica nei mesi successivi.

In sintesi, sono stati numerosi gli eventi che hanno inciso sulla società portandola allo stato attuale, influenzando in modo profondo l'economia, le abitudini di vita e il mondo del lavoro. Negli ultimi anni, la società ha dovuto affrontare crisi di diversa natura — sanitarie, economiche, ambientali e geopolitiche — che hanno modificato gli equilibri sociali e produttivi.

L'azienda Abc Beach è preposta allo svolgimento di una serie di attività connesse allo stabilimento balneare, e più precisamente attività di spiaggia attrezzata, attività di bar – gelateria, ristorazione – tavola calda, altra attività di ristorazione (con locale avente accesso dal civico n. 119). Lo stabilimento, inoltre, è stato nel tempo oggetto di profonde ristrutturazioni delle diverse aree, strutture e ambienti, che hanno reso la struttura frequentata negli anni da clientela di qualità e con target di consumi medio-alti.

Allo stato, la società svolge l'attività di stabilimento balneare con circa 200 ombrelloni, e l'attività di ristorazione, oltre a percepire un canone mensile da affitto di un ramo di azienda.

9 Attività, albi ruoli e licenze

Addetti 7
Data d'inizio dell'attività dell'impresa 07/07/1995

Attività

inizio attività
(informazione storica)

Data inizio dell'attività dell'impresa: 07/07/1995

Classificazione ATECO 2025 dell'attività

Codice: 93.29.20 - gestione di stabilimenti balneari
Importanza: prevalente svolta dall'impresa
(codice ottenuto dall'attività dichiarata e riclassificato d'ufficio)

Classificazione ATECORI 2007-2022 dell'attività

Codice: 93.29.2 - gestione di stabilimenti balneari: marittimi, lacuali e fluviali
Importanza: prevalente svolta dall'impresa
(codice ottenuto dall'attività dichiarata)

Via Port'Arsa n. 29 – Benevento

Pec: stefano.bardari@pec.it

Mail: s.bardari@studiobardari.it

Nello specifico, con contratto di affitto del ramo di azienda stipulato il 23.02.2015 e registrato il 09.03.2025 a rogito del Notaio Dottor Fabrizio Bissi, la ABC ha concesso in affitto alla *** il ramo di azienda relativo all'attività di bar-gelateria e ristorante, denominato "***", con accesso dal civico 119. Il canone fu stabilito in € 8.000,00 mensili, ma negli ultimi anni per accordi intercorsi, e stante il susseguirsi di eventi di chiusura dell'attività, lo stesso è stato rideterminato in € 4.000,00.

Il 02.03.2015 innanzi al Notaio Dottor Fabrizio Bissi, la società *** , con espresso consenso della società ABC Beach Srl, concede in subaffitto con le pattuizioni e prescrizioni contenute nell'atto di affitto di ramo d'azienda del 23.02.2025:

- alla *** (F***) il ramo d'azienda inerente il bar e la gelateria, comprensivo delle relative autorizzazioni. Tale contratto risulta ad oggi ancora in corso;
 - Alla ***) il ramo d'azienda inerente il 14
chiosco bar ed il ristorante denominat*** comprensivo delle necessarie autorizzazioni. Quest'ultimo contratto, ad oggi, risulta risolto e pertanto è tornato nella gestione diretta di Abc Beach Srl unitamente alla gestione della spiaggia.
- *** è una società costituita con atto del 22.06.1998 e dal 20/05/1999 è attiva nel settore della ristorazione con somministrazione.



7 Attività, albi ruoli e licenze

Addetti 8
 Data d'inizio dell'attività dell'impresa 20/05/1999
 Attività prevalente RISTORAZIONE CON SOMMINISTRAZIONE

Attività

inizio attività
 (informazione storica)

Data inizio dell'attività dell'impresa: 20/05/1999

attività prevalente esercitata
 dall'impresa

RISTORAZIONE CON SOMMINISTRAZIONE

Visura ordinaria società di capitale - 7 di 10

Registro Imprese
 Archivio ufficiale della CCIAA
 Documento n. T 621607312
 estratto dal Registro Imprese in data 06/10/2025

Classificazione ATECO 2025
dell'attività prevalente

Codice: 56.11.11 - attività di ristoranti con servizio al tavolo, escluse gelaterie e pasticcerie
 Importanza: prevalente svolta dall'impresa
 (codice ottenuto dall'attività dichiarata e riclassificato d'ufficio)

Classificazione ATECORI 2007-2022
dell'attività prevalente

Codice: 56.10.11 - ristorazione con somministrazione
 Importanza: prevalente svolta dall'impresa
 (codice ottenuto dall'attività dichiarata)

attività esercitata nella sede legale

DALL'1/10/15: RISTORAZIONE CON SOMMINISTRAZIONE

Classificazione ATECO 2025
dell'attività

Codice: 56.11.11 - attività di ristoranti con servizio al tavolo, escluse gelaterie e pasticcerie
 Importanza: primaria Registro Imprese
 (codice ottenuto dall'attività dichiarata e riclassificato d'ufficio)

Classificazione ATECORI 2007-2022
dell'attività

Codice: 56.10.11 - ristorazione con somministrazione
 Importanza: primaria Registro Imprese
 (codice ottenuto dall'attività dichiarata)

15

Ad oggi la ***

un capitale sociale pari ad € 10.000,00, così suddiviso:

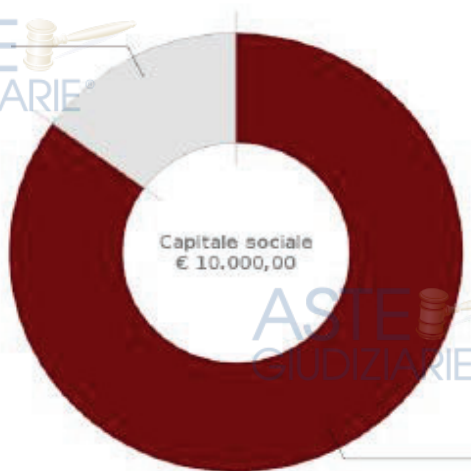
Via Port'Arsa n. 29 – Benevento

Pec: stefano.bardari@pec.it

Mail: s.bardari@studiobardari.it

4 Soci e titolari di diritti su azioni e quote

Sintesi della composizione societaria e degli altri titolari di diritti su azioni o quote sociali al 10/07/2023



Il grafico e la sottostante tabella sono una sintesi degli assetti proprietari dell'impresa relativa ai soli diritti di proprietà, che non sostituisce l'effettiva pubblicità legale fornita dall'elenco soci a seguire, dove sono riportati anche eventuali vincoli sulle quote.

Socio	Valore	%	Tipo diritto
***	8.500,00	85 %	proprietà
	1.500,00	15 %	proprietà

16

Di seguito si illustra una breve sintesi della società *** evidenziando l'andamento dei ricavi derivanti dall'affitto del ramo d'azienda, il totale dei ricavi delle vendite e delle prestazioni ed il risultato d'esercizio:

Tabella n. 1 – Andamento dei ricavi e dei risultati d'esercizio

	2022	2023	2024
Ricavi per affitto ramo d'azienda	10.000,00 €	10.000,00 €	12.000,00 €
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	451.524,00 €	688.988,00 €	879.114,00 €
Risultato d'esercizio	16.107,00 €	18.266,00 €	13.668,00 €

Via Port'Arsa n. 29 – Benevento

Pec: stefano.bardari@pec.it

Mail: s.bardari@studiobardari.it

Al 03.10.2025, l'impresa presenta nel conto economico ricavi derivanti dal subaffitto del ramo d'azienda di Abc Beach pari a complessivi € 8.000,00.

La società è stata costituita con atto del 06.05.2010 ed è stata iscritta al Registro Imprese il 17.05.2010. Il 31.05.2010 ha iniziato a svolgere la sua attività nel settore della ristorazione.

7 Attività, albi ruoli e licenze

Addetti	17
Data d'inizio dell'attività dell'impresa	31/05/2010
Attività prevalente	RISTORANTE-PIZZERIA

Attività

Inizio attività
(informazione storica)

Data inizio dell'attività dell'impresa: 31/05/2010

attività prevalente esercitata dall'impresa

RISTORANTE-PIZZERIA

Classificazione ATECO 2025 dell'attività prevalente

Codice: 56.11.11 - attività di ristoranti con servizio al tavolo, escluse gelaterie e pasticcerie
Importanza: prevalente svolta dall'impresa
(codice ottenuto dall'attività dichiarata e riclassificato d'ufficio)

Classificazione ATECORI 2007-2022 dell'attività prevalente

Codice: 56.10.11 - ristorazione con somministrazione
Importanza: prevalente svolta dall'impresa
(codice ottenuto dall'attività dichiarata)

attività esercitata nella sede legale

RISTORANTE-PIZZERIA

Classificazione ATECO 2025 dell'attività

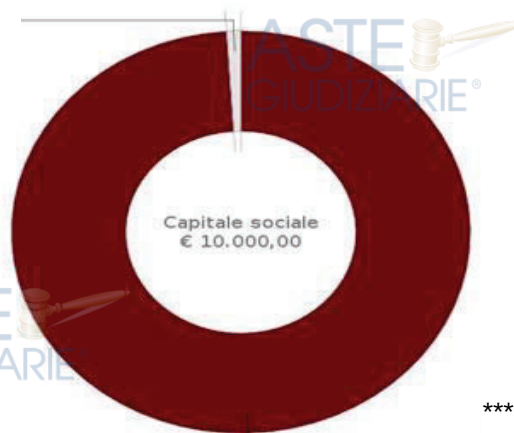
Codice: 56.11.11 - attività di ristoranti con servizio al tavolo, escluse gelaterie e pasticcerie
Importanza: primaria Registro Imprese
(codice ottenuto dall'attività dichiarata e riclassificato d'ufficio)

Classificazione ATECORI 2007-2022 dell'attività

Codice: 56.10.11 - ristorazione con somministrazione
Importanza: primaria Registro Imprese
(codice ottenuto dall'attività dichiarata)

L^{***} presenta, alla data della presente perizia, un capitale sociale pari ad € 10.000,00, così suddiviso:

Registro Imprese
Archivio ufficiale della CCIAA
Documento n. T 621699409
estratto dal Registro Imprese in data 07/10/2025



Il grafico e la sottostante tabella sono una sintesi degli assetti proprietari dell'impresa relativa ai soli diritti di proprietà, che non sostituisce l'effettiva pubblicità legale fornita dall'elenco soci a seguire, dove sono riportati anche eventuali vincoli sulle quote.

Socio ***	Valore	%	Tipo diritto
	9.900,00	99 %	proprietà'
	100,00	1 %	proprietà'

Di seguito si riportano i dati contabili al fine di mettere in evidenza il valore della produzione complessivo della società, rispetto a quelli che sono stati prodotti dalla stessa avendo in gestione il ramo già esaminato.

Come si evince dalla lettura della stessa, l'incidenza dei ricavi derivanti dalla gestione del ramo sono di gran lunga inferiori rispetto ai ricavi propri.

Il periodo oggetto di osservazione è l'ultimo triennio

Tabella n. 2 – Rapporto tra il valore della produzione complessivo e quello derivanti

Via Port'Arsa n. 29 – Benevento

Pec: stefano.bardari@pec.it

Mail: s.bardari@studiobardari.it

dalla gestione del c.d. ramo^{***} della società^{***}

Descrizione	2022	2023	2024
Ricavi ^{***}		72.262,00 €	75.708,00 €
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	550.947,00 €	761.128,00 €	564.231,00 €
Risultato d'esercizio	4.696,00 €	-125.749,00 €	29.108,00 €

Dall'analisi dei ricavi generati dalla^{***} in virtù del contratto di affitto di ramo d'azienda, tenuto conto della naturale stagionalità dell'attività legata allo stabilimento balneare, emerge chiaramente che l'esercizio dell'attività di bar e gelateria risulta economicamente valido ed in grado di generare un adeguato livello di redditività.

I ricavi derivanti dall'attività riconducibile all'affitto del ramo d'azienda^{***} sono pari a circa il 13,42% dei ricavi delle vendite e delle prestazioni totali generati dalla società nell'esercizio chiuso al 31.12.2024, in aumento rispetto al 9,49% dell'anno precedente chiuso al 31.12.2023.

Ritornando all'analisi della Abc beach, si pone in evidenza che l'attività dello stabilimento balneare si basa sulla gestione e locazione di beni e servizi destinati alla fruizione del litorale da parte dei clienti. Tra i principali beni messi a disposizione rientrano:

- 95 cabine in legno dotate di doccia;
- 204 ombrelloni;
- 400/420 lettini.

Tali beni vengono concessi in uso temporaneo, secondo diverse modalità di locazione:

Via Port'Arsa n. 29 – Benevento

Pec: stefano.bardari@pec.it

Mail: s.bardari@studiobardari.it

giornaliera, settimanale, mensile o stagionale. Il canone di affitto varia in base alla posizione, alla dotazione offerta e al periodo di utilizzo. Questo sistema consente allo stabilimento di ottimizzare la gestione degli spazi e delle risorse, adattandosi alle esigenze di una clientela diversificata.

Dal punto di vista economico, l'affitto di attrezzature e spazi non rappresenta la principale fonte di ricavo per lo stabilimento. Infatti come riscontrabile dalla situazione al 30.09.2025, i ricavi complessivi di Abc derivanti dalla gestione della spiaggia sono pari ad € 102.035,45 rispetto al totale del valore della produzione pari ad € 455.595,00. Da questa prima informazione, emerge chiaramente che la concessione demaniale di uso della spiaggia non può rappresentare l'elemento principale di valutazione del complesso aziendale. Infatti, si aggiungono alla gestione della spiaggia altri introiti derivanti da servizi complementari (come ristorazione, eventi o attività sportive). Una corretta pianificazione della stagione, unita a una gestione efficiente delle prenotazioni e della manutenzione delle strutture, è fondamentale per garantire redditività e sostenibilità dell'attività.

A seguito di una serie di eventi negativi, come la pandemia, il sequestro preventivo, l'istanza di liquidazione giudiziale, l'attività ha subito un brusco calo. Pertanto, la scarsa liquidità ha anche determinato l'impossibilità di procedere alla manutenzione dei beni e delle attrezzature necessarie al perseguimento dell'oggetto sociale, con conseguente contrazione dei volumi di produttività.

Nella tabella che segue si riepilogano i risultati d'esercizio e il relativo valore della produzione

Tabella n. 3 – Andamento societario

Alla luce di ciò:

- 25/30 cabine risultano in cattivo stato e con doccia non funzionante, con conseguente impossibilità alla locazione;
- una buona parte dei lettini sono stati oggetto di interventi di manutenzione

Via Port'Arsa n. 29 – Benevento

Pec: stefano.bardari@pec.it

Mail: s.bardari@studiobardari.it

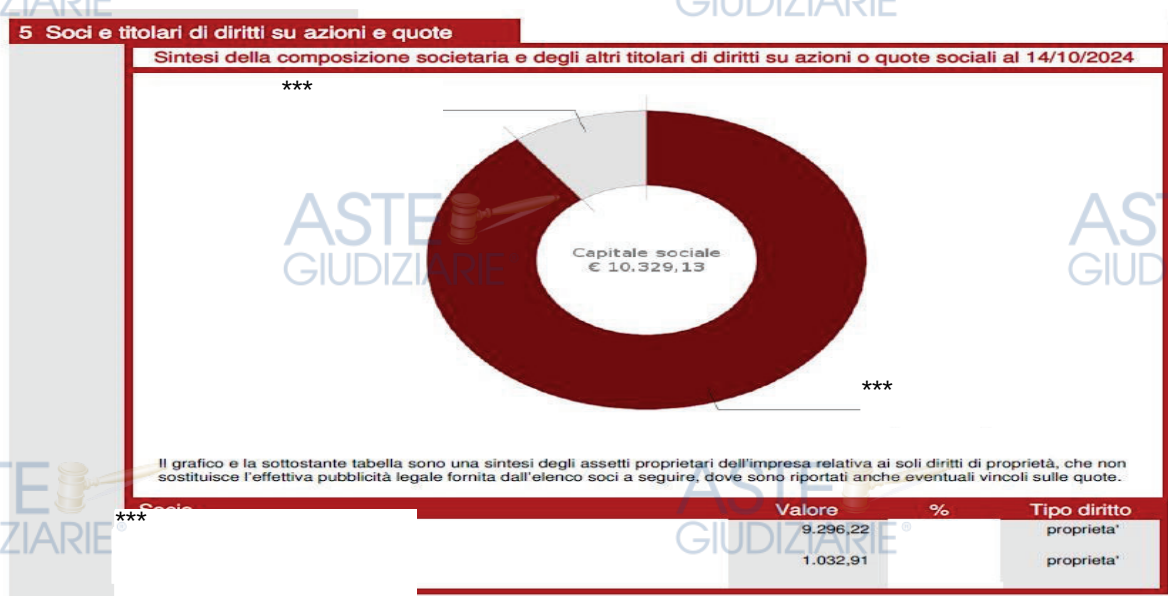


straordinaria, che si è sostanziata nella sostituzione dei teli, come riscontrabile dalle fatture ricevute dalla società ***

- i 204 ombrelloni presentano segni di usura.

La governance

Il capitale sociale deliberato, sottoscritto e versato della Abc Beach società a responsabilità limitata è pari ad € 10.329,13 ed è alla data di riferimento posseduto dai seguenti soci nelle misure come di seguito indicate:



La società, per quanto concerne l'assetto amministrativo, ha adottato la formula dell'amministratore unico, nella persona del sig. *** nominato con atto del 26 giugno 2023, poi registrato il 25 luglio 2023, fino alla revoca con poteri di ordinaria e straordinaria amministrazione nei limiti previsti dalla legge e dallo statuto.

Attività

Via Port'Arsa n. 29 – Benevento

Pec: stefano.bardari@pec.it

Mail: s.bardari@studiobardari.it

La Società, in particolare, ha come oggetto *“La gestione di stabilimenti balneari sia al lido di Roma che altrove ed il loro esercizio tanto direttamente quanto a mezzo terzi con l'erogazione di tutti i relativi servizi ed accessori quali la gestione di: ristoranti, caffè, tavola calda, bar, rosticceria, pizzeria, gelateria e pasticceria con relativi laboratori. Somministrazione di alimenti e bevande, alcolici e superalcolici anche alla mescita. Il commercio di generi alimentari quali dolci, biscotti, prodotti da bar e gelateria. La gestione di locali notturni, discoteche, sale da ballo con intrattenimento danzanti, scuola di ballo”*.



Nello specifico, la Società è titolare di una concessione demaniale per la gestione e la conduzione di uno stabilimento balneare sito in Roma, Lungomare Toscanelli n. 117, denominato ^{***}, con scadenza fissata al 2028. Trattasi di uno stabilimento balneare storico che è sempre stato svolto con tutti i servizi connessi, anche l'attività di ristorazione, pizzeria e gelateria.

Via Port'Arsa n. 29 – Benevento

Pec: stefano.bardari@pec.it

Mail: s.bardari@studiobardari.it

Di seguito si espone un breve riepilogo dei servizi offerti:

- ✚ Noleggio di ombrelloni, lettini, sdraio, sedie e cabine;
- ✚ Servizi igienici, docce, aree relax;
- ✚ Bar, ristorazione con piatti freddi, cucina locale, menu turistici, pizza;
- ✚ Servizi per famiglie.

Il Settore di riferimento: turistico - ricettivo

Gli stabilimenti balneari operano all'interno del **settore turistico-ricettivo**, con una forte integrazione nel comparto dei **servizi per il tempo libero**. Rappresentano una componente fondamentale del **turismo balneare**, specialmente nelle aree costiere italiane, contribuendo in modo significativo all'economia locale e nazionale, soprattutto durante la stagione estiva.

In molti casi, a queste attività si affiancano servizi accessori come bar, ristoranti e aree dedicate all'intrattenimento, ampliando l'offerta e incrementando la permanenza e la spesa dei visitatori. Queste attività rientrano in un settore economico complesso, che incrocia turismo, servizi alla persona, somministrazione di alimenti e bevande, e gestione di spazi pubblici in concessione. Il loro ruolo è fondamentale non solo per l'accoglienza turistica, ma anche per l'economia locale, l'occupazione stagionale e la valorizzazione del territorio. L'attività quindi si colloca in una **zona di intersezione tra il turismo balneare e la ristorazione**, con caratteristiche stagionali.

Il settore balneare è fortemente influenzato da normative nazionali e comunitarie, essendo legato all'uso di **aree demaniali marittime in concessione**. Le concessioni sono rilasciate dai Comuni, secondo linee guida statali, e sono oggetto di attenzione da parte dell'Unione Europea (direttiva Bolkestein), che promuove una maggiore concorrenza e trasparenza nell'assegnazione.

Dal punto di vista economico, gli stabilimenti rappresentano un punto cruciale per l'intero settore turistico: attraggono visitatori, aumentano la permanenza media e stimolano la spesa

Via Port'Arsa n. 29 – Benevento

Pec: stefano.bardari@pec.it

Mail: s.bardari@studiobardari.it

in loco. La presenza di un servizio di ristorazione interno, inoltre, consente di ampliare la redditività e di differenziare l'offerta rispetto alla concorrenza.

Una delle tendenze più forti, al giorno d'oggi, è senza dubbio la crescente **adozione di tecnologie digitali** da parte degli stabilimenti balneari; oggi **circa il 35%** degli stabilimenti usa software gestionali per la spiaggia (prenotazioni, pagamenti, gestione delle risorse) generando maggiore efficienza nella gestione quotidiana con possibilità di fidelizzare il cliente tramite i canali digitali, migliorarne l'esperienza e attrarre clientela straniera che spesso usa questi strumenti.

Chiaramente, insieme agli stabilimenti balneari, si assiste ad una rapida evoluzione anche dei servizi di ristorazione abbinati agli stabilimenti:

- Offerte gastronomiche più curate con uso di prodotti locali, menu più variegati allo scopo di differenziare la clientela;
- Orari più ampi e servizi integrati con l'estensione, non solo al pranzo, anche agli aperitivi, cene in spiaggia;
- Digitalizzazione anche in ristorazione con prenotazione del tavolo, ordinazioni digitali, menu digitali.

Anche in tale settore, sta crescendo l'attenzione alla sostenibilità e all'ambiente. Infatti, gli stabilimenti puntano su materiali eco – compatibili, gestione attenta dei rifiuti, abbattimento dell'uso della plastica usa-e-getta.

Negli ultimi si è registrato un forte incremento netto di imprese balneari. Tale condizione ha portato a notare come in alcune zone si evidenzia una situazione di saturazione dovuta all'offerta molto densa di tale attività. Gli stabilimenti puntano ad allungare la stagione andando oltre la semplice stagione estiva, con aperture anticipate o chiusure posticipate per offrire ristorazione, eventi, attività culturali.

Gli stabilimenti non offrono più solo il semplice servizio spiaggia ma, a tale servizio base, aggiungono sport acquatici, fitness, yoga, attività per famiglie generando un approccio più

Via Port'Arsa n. 29 – Benevento

Pec: stefano.bardari@pec.it

Mail: s.bardari@studiobardari.it

esperienziale: non solo “mare e sole” ma una vacanza integrata con altre esperienze personalizzabili.

Nel corso degli anni, si sono registrati, anche in tale settore, aumenti nei costi operativi quali materie prime, energia, personale- Ciò ha spinto ad una revisione dei propri modelli di prezzo: i prezzi medi per ombrelloni/lettini sono in aumento in molte località.

In sintesi, il settore degli stabilimenti balneari in Italia sta evolvendo da un modello tradizionale verso uno più **digitale, sostenibile, esperienziale e competitivo**. Le regole stanno cambiando, la domanda si fa più esigente, e chi resterà competitivo sarà chi saprà innovarsi, offrire valore aggiunto, prepararsi alle novità normative e sapersi differenziare. L'offerta di servizi curati e l'attenzione al comfort del cliente contribuiscono a rafforzare la competitività dello stabilimento sul mercato turistico locale, favorendo la fidelizzazione della clientela e la valorizzazione del territorio costiero.

Note metodologiche sui diversi criteri di valutazione

In linea generale i metodi sviluppati dalla più autorevole dottrina e utilizzati dalla migliore prassi professionale per la valutazione analitica di un'azienda devono essere il più possibile: razionali, dimostrabili, neutrali, stabili. Di solito si utilizzano i metodi reddituali, patrimoniali, finanziari, misti od empirici.

Nella pratica esiste una grande varietà di procedimenti di stima che presentano, anche in modo diverso, le predette caratteristiche ed essi includono metodi patrimoniali (semplici e complessi), metodi misti patrimoniali-reddituali, metodi reddituali, metodi finanziari. In generale la dottrina e la prassi professionale non indica, nella valutazione del capitale economico delle aziende, una metodologia valida in assoluto, ma la scelta deve avvenire in relazione alla finalità della stima ed alla realtà oggetto di valutazione.

Nel rispetto dei principi italiani di valutazione (PIV) emanati dall'Organismo Italiano di

Via Port'Arsa n. 29 – Benevento

Pec: stefano.bardari@pec.it

Mail: s.bardari@studiobardari.it



Valutazione (OIV), l'opinione di valore cui giunge l'esperto deve essere:

- i) **razionale**: la valutazione deve seguire uno schema logico rigoroso, convincente e fondato su principi di razionalità economica;
- ii) **verificabile**: il processo valutativo deve poter essere dimostrato con riguardo alla provenienza dei dati utilizzati, all'attendibilità ed all'autorevolezza delle fonti, alla ragionevolezza delle ipotesi assunte, alla correttezza dei passaggi logico-matematici alla base dei calcoli, alla ragionevolezza delle conclusioni;
- iii) **coerente**: l'esperto deve garantire la corrispondenza più ampia possibile fra base informativa, obiettivi della valutazione e risultati conseguiti;
- iv) **affidabile**: l'esperto deve circoscrivere, nei limiti del possibile, la discrezionalità valutativa, garantendo obiettività di giudizio;
- v) **svolta in modo professionale**: l'esperto deve adottare appropriati controlli e procedure in grado di garantire un processo di valutazione esente da distorsioni;
- vi) **svolta con competenza**: l'esperto deve essere dotato di capacità, esperienza e conoscenza adeguate all'oggetto ed alla finalità della valutazione.

Nella stima del valore del capitale economico di un'azienda i principi sopra delineati devono essere seguiti indipendentemente dal metodo di valutazione adottato.

In generale, le valutazioni si distinguono in valutazioni assolute e valutazioni relative. Le prime sono basate su modelli e formule e considerano i dati fondamentali interni all'impresa. Tali grandezze possono essere valori stock, come gli asset, o valori flusso come quelli reddituali o finanziari. Le seconde sono basate su moltiplicatori ed il valore dell'impresa è stimato attraverso un processo di comparazione con imprese simili o con transazioni che hanno avuto per oggetto aziende simili.

Il processo di valutazione si articola nelle seguenti fasi:

- 1) individuazione degli obiettivi e delle finalità della valutazione;
- 2) raccolta di informazioni mediante la costituzione e l'apprezzamento della base

Via Port'Arsa n. 29 – Benevento

Pec: stefano.bardari@pec.it

Mail: s.bardari@studiobardari.it

informativa;

3) applicazione dell'analisi fondamentale (intesa come raccolta ed esame sistematico di tutti gli elementi informativi necessari all'individuazione degli input richiesti dai metodi di valutazione);

4) selezione della metodologia o delle metodologie di stima più idonee agli scopi della valutazione;

5) determinazione del valore dell'impresa.

La dottrina economico-aziendale e la prassi professionale hanno elaborato diversi metodi di valutazione del capitale economico di un'azienda, ognuno dei quali, per essere applicato, deve necessariamente essere adattato al complesso aziendale oggetto della valutazione e deve tener conto, oltre che delle finalità, anche di eventuali limiti, vincoli ed obblighi imposti per tale valutazione.

I metodi di valutazione maggiormente utilizzati sono:

- a) metodo patrimoniale;
- b) metodo reddituale (puro);
- c) metodo misto patrimoniale-reddituale;
- d) metodo finanziario;
- e) metodi empirici o dei multipli.

Qui di seguito si illustrano brevemente i differenti metodi di valutazione.

Il metodo patrimoniale - applicabile per lo più ad imprese in liquidazione, imprese immobiliari o holding pure - si basa sulla visione dell'azienda quale complesso di asset che hanno uno specifico valore di mercato e che vengono finanziati con capitale proprio e debito. Si prescinde, dunque, dalla attitudine dell'impresa a generare reddito. Tale metodo comporta la rettifica e la riespressione in termini di valori correnti degli elementi dell'attivo e del passivo. La differenza tra attivo rettificato e passivo rettificato determina il patrimonio

Via Port'Arsa n. 29 – Benevento

Pec: stefano.bardari@pec.it

Mail: s.bardari@studiobardari.it

netto rettificato. Il processo di rettifica prevede una prima fase di ricognizione di tutti gli elementi attivi e passivi ed una seconda fase di rivalutazione di detti elementi. La rivalutazione fa sorgere una serie di plusvalenze e minusvalenze latenti di cui si deve tener conto nella determinazione del valore dell'impresa. Se necessario, inoltre, si procede all'attualizzazione dei crediti e dei debiti differiti. Il metodo patrimoniale presenta dei limiti, in quanto offre una visione dell'azienda disaggregata e statica e non coglie gli aspetti legati al dinamico evolversi della gestione.

I metodi reddituali, di cui si conoscono in dottrina diverse versioni. Tali metodi si basano sulla considerazione che il valore attribuibile ad una azienda non possa essere altro che il valore attuale dei redditi prospettici che l'impresa sarà in grado di generare. Il modello valutativo in argomento presenta differenti configurazioni a seconda che i redditi si presumano di durata indefinita o di durata limitata nel tempo.

I metodi misti patrimoniali-reddituali permettono di considerare contemporaneamente gli aspetti reddituali e patrimoniali, raggiungendo un equilibrio tra esigenze di obiettività e verificabilità (proprie del metodo patrimoniale) e quelle di razionalità espresse dall'apprezzamento delle attese dei flussi reddituali e dei relativi rischi (proprie dei metodi reddituali). La dottrina ha proposto diverse versioni di modelli misti. Nella formulazione classica, il valore del capitale economico dell'impresa è determinato sommando al capitale netto rettificato il valore dell'avviamento (o goodwill).

I metodi finanziari si basano sul principio che il valore attribuito ad un'azienda sia determinato dai flussi di cassa prodotti dalla gestione nel periodo di previsione esplicita, tenuto conto degli investimenti da effettuare nel tempo e dell'andamento dell'indebitamento.

I metodi empirici o dei multipli, cui dottrina e prassi attribuiscono crescente importanza

Via Port'Arsa n. 29 – Benevento

Pec: stefano.bardari@pec.it

Mail: s.bardari@studiobardari.it

(cfr. Guatri, Bini, I moltiplicatori nella valutazione delle aziende, Università Bocconi Editore, Milano, 2002), diversamente dalle metodologie sopra illustrate, non si fondano su formule valutative razionalmente costruite, ma esprimono il valore di una data azienda attraverso il riferimento ad esperienze similari ed omogenee; si fondano sostanzialmente sulla comparazione fra l'impresa oggetto di stima ed altra simile, il cui valore sia "quotato" in un mercato regolamentato o sia stato oggetto di una transazione ufficiale. I metodi in questione ricorrono essenzialmente all'utilizzo di alcuni moltiplicatori, desunti dall'osservazione del mercato di riferimento dell'azienda oggetto valutazione.

La determinazione del valore del capitale economico dell'azienda ABC Beach Srl è stata condotta impiegando diverse metodologie, rappresentative delle più avanzate tecniche di analisi patrimoniale ed economica. Nello specifico, si sono adottati i seguenti modelli: Metodo Patrimoniale Semplice, Metodi Redditali (Metodo della Rendita a Durata Definita, Metodo della Rendita Perpetua, Metodo Reddittuale Complesso), Metodo Misto Patrimoniale-Reddittuale della Stima dell'Avviamento, Metodo Finanziario del Discounted Cash Flow (DCF), Metodo EVA (Economic Value Added).

I risultati delle varie metodologie saranno in generale diversi perché, pur basandosi sulle stesse assunzioni e previsioni economico-finanziarie, differiscono, spesso radicalmente, in quanto alle metodologie di calcolo e all'interpretazione di determinate grandezze quali reddito e capitale investito.

L'applicazione di tecniche diversificate consente peraltro di mettere in luce aspetti diversi del potenziale dell'azienda e di offrire diverse prospettive di analisi in merito alla quantificazione del valore della stessa.

L'analisi è stata condotta sulla base dei dati consuntivi del periodo 2023 - 2024 e della situazione patrimoniale economica e finanziaria alla data del 30.09.2025.

Via Port'Arsa n. 29 – Benevento

Pec: stefano.bardari@pec.it

Mail: s.bardari@studiobardari.it

Il metodo che lo scrivente ritiene più appropriato per la valutazione e determinazione del valore delle quote sociali della Abc Beach stante l'attività dalla stessa svolta, nonché la finalità del presente elaborato, **è rappresentato dal metodo misto patrimoniale e reddituale.**

Il metodo misto possiede caratteristiche di obiettività (legata all'accertamento dei fatti e delle considerazioni storiche), di analiticità (determina il valore dell'azienda in funzione dei vari elementi del patrimonio), e di generalità che lo rendono estremamente utile qualora le finalità della valutazione siano legate all'accertamento chiaro ed univoco del valore dell'azienda oltre a caratteristiche prospettiche reddituali. Infatti, il metodo misto tiene conto sia del patrimonio sia della capacità reddituale attesa dell'azienda.

Nel caso in esame, come meglio si dirà nei successivi paragrafi, lo scrivente ha provveduto ad una doppia valutazione relativamente alla parte reddituale, ovvero:

1. considerando come periodo previsionale un arco temporale di n. 2 anni;
2. considerando come periodo previsionale un arco temporale di n. 3 anni

La determinazione del valore con le diverse metodologie

Valutazione con il metodo patrimoniale

Intendendosi quantificare il valore di ABC Beach Srl con una metodologia puramente patrimoniale, occorre addivenire, come discusso in precedenza, alla stima del patrimonio netto rettificato, qui indicato con K' .

Nel caso in esame, il patrimonio netto rettificato è stato determinato con riferimento ai valori patrimoniali espressi dal bilancio al 30.09.2025, a cui sono state apportate delle rettifiche ovvero non tiene conto dell'indebitamento pregresso e viene assunto quale valore dell'attivo quello effettivamente liquidabile.

In tal senso, i valori risultanti dal prospetto patrimoniale sopra richiamato sono stati oggetto di valutazione e ove ritenuti rappresentativi dell'effettivo valore delle attività a cui si

Via Port'Arsa n. 29 – Benevento

Pec: stefano.bardari@pec.it

Mail: s.bardari@studiobardari.it

referiscono. Non sono state inserite, invece, le passività che stante il loro valore avrebbe certamente condotto ad una valutazione con valori negativi.

Si riporta di seguito il prospetto riepilogativo delle voci patrimoniali dell'Attivo e del Passivo, come da bilancio al 31.12.2024 poi rettificato come dalle assunzioni già dette ai precedenti capoversi.

STATO PATRIMONIALE	Ultimo Bilancio	Rettifiche	Valore finale
ATTIVO	31/12/2024	(+/-)	
B) IMMOBILIZZAZIONI			
I) Immobilizzazioni immateriali:			
1) Costi d'impianto e di ampliamento	0	0	0
2) Costi di sviluppo	0	0	0
3) Diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzo delle opere dell'ingegno	0	0	0
4) Concessioni, licenze, marchi e diritti	0	0	0
5) Avviamento	0	0	0
6) Immobilizzazioni in corso e acconti	0	0	0
7) Altre	3.899.350	- 3.899.350	0
TOTALE	3.899.350	-3.899.350	0
II) Immobilizzazioni materiali:			
1) Terreni e fabbricati	0	0	0
2) Impianti e macchinario	0	0	0
3) Attrezzature industriali e commerciali	218.594	-78.594	140.000
4) Altri beni	0	0	0
5) Immobilizzazioni in corso e acconti	0	0	0
TOTALE	218.594	-78.594	140.000

Via Port'Arsa n. 29 – Benevento

Pec: stefano.bardari@pec.it

Mail: s.bardari@studiobardari.it

III) Immobilizzazioni finanziarie:			
1) Partecipazioni	0	0	0
2) Crediti	0	0	0
3) Altri titoli	0	0	0
4) Strumenti finanziari derivati attivi	0	0	0
TOTALE	0	0	0
TOTALE B) IMMOBILIZZAZIONI	4.117.944	-3.977.944	140.000
C) ATTIVO CIRCOLANTE			
I) Rimanenze:			
1) Materie prime, sussidiarie, di consumo	0	0	0
2) Prodotti in corso di lavorazione e semilavorati	0	0	0
3) Lavori in corso su ordinazione	0	0	0
4) Prodotti finiti e merci	0	0	0
5) Acconti	0	0	0
TOTALE	0	0	0
Immobilizzazioni materiali destinate alla vendita	0	0	0
II) Crediti:			
1) verso clienti	49.332	0	49.332
2) verso imprese controllate	0	0	0
3) verso imprese collegate	0	0	0
4) verso controllanti	0	0	0
5) verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti	0	0	0
5-bis) crediti tributari	0	0	0
5-ter) imposte anticipate	0	0	0
5-quater) verso altri	0	0	0
TOTALE	49.332	0	49.332
III) Attività finanziarie che non costituiscono	0	0	0

Via Port'Arsa n. 29 – Benevento

Pec: stefano.bardari@pec.it

Mail: s.bardari@studiobardari.it

immobilizzazioni			
IV) Disponibilità liquide	-596	596	0
TOTALE	-596	596	0
TOTALE C) ATTIVO CIRCOLANTE	48.736	596	49.332
D) RATEI E RISCONTI	0	0	0
TOTALE ATTIVO	4.166.680	-3.977.348	189.332
	Ultimo Bilancio	Rettifiche	Valore finale
PASSIVO	31/12/2024	(+/-)	31/12/2024
B) FONDI PER RISCHI E ONERI	0	0	0
C) TRATT. DI FINE RAPP. DI LAV. SUBORDIN.	413	0	413
D) DEBITI			
1) Obbligazioni	0	0	0
2) Obbligazioni convertibili	0	0	0
3) Debiti vs soci per finanziamenti	0	0	0
4) Debiti verso banche	0	0	0
5) Debiti verso altri finanziatori	0	0	0
6) Acconti	0	0	0
7) Debiti verso fornitori	0	0	0
8) Debiti rappresentati da titoli di credito	0	0	0
9) Debiti verso imprese controllate	0	0	0
10) Debiti verso imprese collegate	0	0	0
11) Debiti verso controllanti	0	0	0
11 bis) debiti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti	0	0	0
12) Debiti tributari	0	0	0
13) Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza	0	0	0

Via Port'Arsa n. 29 – Benevento

Pec: stefano.bardari@pec.it

Mail: s.bardari@studiobardari.it

sociale			
14) Altri debiti	9.450.400	-9.450.400	0
TOTALE	9.450.400	-9.450.400	0
E) RATEI E RISCONTI	868	0	868
TOTALE PASSIVITA'	9.451.681	-9.450.400	1.281

K' RETTIFICATO

ATTIVITA' RETTIFICATE 189.332

PASSIVITA' RETTIFICATE 1.281

K' rettificato senza effetto fiscale 188.051

effetto
fiscale 0
(+/-)

W € 188.051

Valore dell'azienda con il metodo patrimoniale

L'analisi patrimoniale e finanziaria ha lo scopo di evidenziare la struttura economica della società, la consistenza del patrimonio aziendale e la capacità dell'impresa di mantenere equilibrio tra impieghi e fonti di finanziamento. Tale analisi è stata condotta sulla base dei bilanci d'esercizio relativi agli ultimi anni disponibili, integrata con le informazioni contabili e gestionali fornite dall'azienda.

Il patrimonio della società è costituito, come descritto nei paragrafi precedenti, prevalentemente da beni materiali impiegati direttamente nell'attività produttiva e gestionale, tra cui impianti, attrezzature e beni strumentali, quali le attrezzature destinate alla gestione dello stabilimento balneare, tra cui ombrelloni, lettini, sdraio, cabine, docce,

Via Port'Arsa n. 29 – Benevento

Pec: stefano.bardari@pec.it

Mail: s.bardari@studiobardari.it

impianti di servizio e strutture accessorie. Tali beni, oltre ad essere soggetti a normale usura dettata dal normale utilizzo, sono stati poco curati a causa dell'impossibilità di effettuare regolari interventi di manutenzione e sostituzione programmata, infatti n. 30 cabine delle 95 al momento non possono essere utilizzate per lo stato in cui si trovano e necessitano di investimenti per essere ristrutturate e renderle quindi riutilizzabili.

Valore dell'azienda con il metodo patrimoniale

A seguito della procedura di verifica, il valore dell'Attivo rettificato si attesta su € 189.332, a fronte di un valore contabile di € 4.166.680.

Si è ritenuto di rettificare anche il valore contabile del Passivo. Il totale delle passività, rettificate come indicato in precedenza, risulta pertanto pari a € 1.281, a fronte di un valore da bilancio di € 9.451.681.

Sulla base dei valori dell'Attivo e del Passivo così determinati, è possibile calcolare per differenza il valore rettificato del Patrimonio Netto. Tale valore ricalcolato si attesta su € 188.051. Non si è ritenuto di considerare ai fini della valutazione del patrimonio netto l'effetto fiscale derivante dalla rettifica delle poste.

Nell'ottica di una valutazione puramente patrimoniale, il valore dell'azienda coincide con il valore del Patrimonio Netto Rettificato e si ha pertanto:

W € 188.051

Via Port'Arsa n. 29 – Benevento

Pec: stefano.bardari@pec.it

Mail: s.bardari@studiobardari.it

Valutazione con i metodi reddituali

Premesso che nel caso oggetto di esame e valutazione l'attività è svolta attraverso la concessione demaniale marittima con durata limitata nel tempo. Infatti, la durata residua delle concessioni e le condizioni di rinnovo costituiscono un fattore determinante nella valutazione complessiva della stabilità aziendale.

La concessione, attualmente in vigore, è stata rilasciata in data 02.12.2003 per la durata di 25 anni. Pertanto, il valore economico deve essere calcolato sulla base di un criterio di redditività che tenga conto del residuo orizzonte temporale della concessione, attualmente di 3 anni. In relazione a ciò, l'attualizzazione dei redditi futuri attesi, riferendoci ad un'azienda che opera in regime di concessione, dovrebbe essere stimato in relazione alla residua durata della concessione. Lo scrivente ha acquisito anche il parere rilasciato dall'avv.to Serra, avente ad oggetto proprio una disamina rispetto alla durata delle attuali concessioni demaniali. In considerazione dell'incertezza normativa, lo scrivente ha provveduto a redigere una doppia ipotesi di valutazione considerando la residua vita aziendale sia al 2028 che al 2027.

Determinazione del reddito medio atteso

Il Ke scelto verrà impiegato per attualizzare i redditi attesi nel Metodo della rendita a durata definita e nel Metodo della rendita perpetua.

Reddito medio atteso

€ 59.606

Via Port'Arsa n. 29 – Benevento

Pec: stefano.bardari@pec.it

Mail: s.bardari@studiobardari.it

Il reddito atteso è pari alla media dell'Ebit ottenuto dall'azienda nei primi 5 anni del piano previsionale.

Determinazione del costo del capitale (Ke)

Tasso Free risk netto (Rf)	2,00%	
Equity Risk Premium (ERP)	7,26%	(fonte: Damodaran, gennaio 2025)
Debito (D)	Debito fin. lordo	Hai scelto di considerare per il calcolo di Ke il valore del debito finanziario lordo
Beta Unlevered (Bu)	0,93	
Scelta del Beta	Beta unlevered	
Ke scelto per scontare redditi	2025E	Il Ke scelto verrà impiegato per attualizzare i redditi attesi nel Metodo della rendita a durata definita e nel Metodo della rendita perpetua.
Costo del Capitale Proprio (Ke)	8,74%	$Ke = Rf + Bu * ERP = 2,00\% + 0,93 * 7,26\% = 8,74\%$

Metodo della rendita a durata definita

Reddito medio periodo (R)	59.606	
Costo del Capitale Proprio (Ke)	8,74%	
Numero anni (n)	2	La valutazione si basa sull'ipotesi che l'azienda sia in grado di produrre un reddito annuo costante e pari ad € 59.606 per 2 anni a partire dal 2025 e fino al 2026. Puoi modificare liberamente il numero di anni considerati.

Il valore dell'azienda si ottiene attualizzando i redditi attesi al costo del capitale proprio (Ke). Avendo ipotizzato che i redditi si mantengono costanti per 2 anni, la relazione che esprime il valore attuale si semplifica come segue:

$$W = R * a_{\overline{n}|Ke} \quad \text{€ 105.220}$$

$$W = R * a_{\overline{n}|Ke} = R * [1 - 1/(1 + Ke)^n]/Ke = 59.606 * [1 - 1/(1 + 8,74\%)^2]/8,74\% = 105.220$$

Metodo della rendita perpetua

Reddito medio periodo (R)	59.606	
Costo del Capitale Proprio (Ke)	8,74%	La valutazione si basa sull'ipotesi che l'azienda sia in grado di produrre un reddito annuo pari ad € 59.606 e che sia in grado di mantenere tale capacità reddituale indefinitamente.

Ipotizzando che il reddito si mantenga costante all'infinito, il valore attuale dei redditi attesi è dato semplicemente dal rapporto tra il reddito annuo ed il tasso di attualizzazione (Ke).

$$W = R/Ke$$

€ 681.687

$$W = R/Ke = 59.606/8,74\% = 681.687$$

Metodo reddituale complesso

A differenza dei precedenti, il Metodo reddituale complesso non si basa sulla stima di un reddito medio ma considera direttamente i redditi (Ebit) risultanti dal piano finanziario previsionale. **A tal fine si ipotizza che la capacità reddituale dell'azienda si limiti ai 3 anni del piano previsionale.**

Via Port'Arsa n. 29 – Benevento

Pec: stefano.bardari@pec.it

Mail: s.bardari@studiobardari.it

	2025E	2026E	2027E
Redditi attesi (Ebit)	123.040	85.845	89.147
Cost of Equity (Ke)	8,74%	8,74%	8,74%
Fattore di attualizzazione	0,92	0,85	0,78
Redditi attualizzati	113.147	72.595	69.325

$$W = VAN(R1, R2, \dots, Rn) = \text{€ 255.067}$$

Il valore dell'azienda è pari alla somma dei redditi attualizzati.

40

Di seguito, invece, l'applicazione del metodo reddituale ipotizzando che la capacità reddituale dell'azienda si limiti ai 2 anni del piano previsionale.

	2025E	2026E
Redditi attesi (Ebit)	123.040	85.845
Cost of Equity (Ke)	8,74%	8,74%
Fattore di attualizzazione	0,92	0,85
Redditi attualizzati	113.147	72.595

$$W = VAN(R1, R2, \dots, Rn) = \text{€ 185.741}$$

Via Port'Arsa n. 29 – Benevento

Pec: stefano.bardari@pec.it

Mail: s.bardari@studiobardari.it

Valutazione con il metodo misto patrimoniale-reddituale

Il Metodo misto tiene conto sia del patrimonio sia della capacità reddituale attesa dell'azienda. La tecnica adoperata è detta Stima Autonoma dell'Avviamento e prevede che il valore dell'azienda sia ottenuto sommando il valore del Patrimonio Netto con il valore attuale dei flussi di sovrareddito.

Il sovrareddito esprime quella componente del reddito che eccede il rendimento atteso del Patrimonio Netto ($Ke \cdot K'$). La componente patrimoniale della valutazione si basa sul valore rettificato del Patrimonio Netto, come emerso dal Metodo Patrimoniale.

Reddito (Ebit)	59.606	Reddito medio atteso nel period
K'	188.051	Valore del Patrimonio Netto rettificato
Costo del Capitale Proprio (Ke)	8,74%	Tasso di attualizzazione del sovrareddito
n	3	Numero di anni nel periodo di valutazione preso in considerazione

$$W = K' + (R - Ke \cdot K') \cdot a^{-n}(n, Ke) = \text{€ } 297.811 -$$

$$W = K' + (R - Ke \cdot K') \cdot a^{-n}(n, Ke) = K' + (R - Ke \cdot K') \cdot [1 - 1/(1 + Ke)^n]/Ke = 188.051 + (59.606 - 8,74\% \cdot 188.051) \cdot [1 - 1/(1 + 8,74\%)^3]/8,74\% = 297.811$$

Via Port'Arsa n. 29 – Benevento

Pec: stefano.bardari@pec.it

Mail: s.bardari@studiobardari.it

Reddito (Ebit)	59.606	Reddito medio atteso nel periodo
K'	188.051	Valore del Patrimonio Netto rettificato
Costo del Capitale Proprio (Ke)	8,74%	Tasso di attualizzazione del sovrareddito
n	2	Numero di anni nel periodo di valutazione preso in considerazione

$$W = K' + (R - Ke * K') * a_{\overline{n}}(n, Ke) = \text{€ } 264.245$$

$$W = K' + (R - Ke * K') * a_{\overline{n}}(n, Ke) = K' + (R - Ke * K') * [1 - 1/(1 + Ke)^n] / Ke = 188.051 + (59.606 - 8,74\% * 188.051) * [1 - 1/(1 + 8,74\%)^2] / 8,74\% = 264.245$$

Procedura operativa di valutazione

Nel presente lavoro si è provveduto a quantificare il valore del capitale economico dell'azienda ABC Beach S.R.L. attraverso l'impiego di diverse tecniche analitiche, ciascuna differente in quanto a metodologie adottate e risultati, seppur basate su un medesimo scenario di cui si è data illustrazione in precedenza.

Di seguito si riporta il prospetto riepilogativo dei risultati ottenuti con i diversi metodi.

VALUTAZIONE DELL'AZIENDA ABC Beach s.r.l.	
METODO	VALORE [€]
Patrimoniale	€ 188.051
Metodo della rendita di durata definita	€ 105.220
Metodo della rendita perpetua	€ 681.687
Metodo reddituale complesso a 3 anni	€ 255.067
Metodo reddituale complesso a 2 anni	€ 185.741
Metodo misto Patrimoniale - Reddituale (n. 2 anni flussi)	€ 264.245

Via Port'Arsa n. 29 – Benevento

Pec: stefano.bardari@pec.it

Mail: s.bardari@studiobardari.it



Metodo misto Patrimoniale - Reddituale (n. 3 anni flussi)	€ 297.811
--	-----------

Il metodo scelto: Misto patrimoniale – reddituale

Il metodo misto patrimoniale reddituale, è un criterio molto diffuso per la valutazione delle PMI e considera congiuntamente sia la dimensione patrimoniale (“quello che c’è”) che quella reddituale prospettica (“quello che farà”). Benché tale metodo goda di un buon accreditamento dottrinale, non rientra a pieno titolo tra quelli proposti dall’Organismo Italiano di Valutazione nei “Principi Italiani di Valutazione”, in quanto si colloca al di fuori degli standard previsti a livello internazionale. Ciononostante, rappresenta un buono strumento di sintesi, soprattutto nel caso di realtà di medio-piccola dimensione per le quali si reputa opportuno considerare il contributo sia della dimensione patrimoniale che dei risultati come nel caso di specie. Dunque, esso permette di considerare sia la componente patrimoniale che l’avviamento generato da sovrareddito, ovvero la capacità di un’impresa di generare un reddito superiore al rendimento “normale” del patrimonio netto. Il criterio parte dal presupposto che il valore minimo di un’azienda sia rappresentato dal patrimonio netto rettificato, che costituisce il primo addendo della formula. Il secondo addendo è rappresentato dal “sovrareddito”, ovvero dalla capacità della società di conseguire una remunerazione superiore a quelli che imprese similari ottengono mediamente con un certo ammontare di patrimonio netto.

Sulla base delle considerazioni sopra effettuate, si ritiene dover prediligere il risultato ottenuto attraverso l’applicazione del metodo misto poiché meglio contempera la caratteristica della tipologia di attività che l’azienda svolge sul mercato e dunque della propria capacità di generare reddito.

A parere dello scrivente bisogna anche considerare un aspetto fondamentale nel caso della

Via Port’Arsa n. 29 – Benevento

Pec: stefano.bardari@pec.it

Mail: s.bardari@studiobardari.it

stima di un'azienda come quella di Abc Beach. Infatti, normalmente un imprenditore nel valutare un acquisto di un'impresa ha come criterio di valutazione certamente il valore dei beni strumentali che la compongono, **ma soprattutto la capacità reddituale della stessa in un arco temporale che certamente non si limita MAI a 2\3 anni di attività.** L'orizzonte temporale di riferimento di un imprenditore, o comunque di un soggetto che voglia investire capitale di rischio in un'attività economica, aspira almeno a 15\20 anni di attività. Bene, nel caso della Abc Beach, stante la peculiare attività che questa svolge, e quindi la già certa cessazione in un arco al massimo di 3 anni (ma più realisticamente di soli 2 anni), determina una prospettiva ed una possibilità di interesse del mercato molto limitata. Il tutto in aggiunta all'incertezza della voltura dell'attuale concessione demaniale, aspetto legato a fattori certamente non controllabili dall'imprenditore\investitore potenziale acquirente. In considerazione di queste riflessioni, **ne risulta che il valore della "ABC Beach s.r.l." in riferimento alla data del 30 settembre 2025, è pari ad € 264.245,00 (arrotondato a 260.000,00) nell'ipotesi che contempla ancora n. 2 anni di attività, e ad € 297.811,00 (arrotondato a 295.000,00) nell'ipotesi di n. 3 anni di piano previsionale.**

Giudizio Conclusivo

In conclusione, premesso che, lo scrivente, addivene alla determinazione del valore dell'azienda attraverso l'utilizzo del metodo riportato ed al quale si è ispirato nell'espletamento del presente incarico ed alle osservazioni sopra esposte ed in esecuzione al mandato conferitogli, può affermare che una stima del valore di libera cessione della ABC BEACH S.R.L., **nell'interezza della sua organizzazione aziendale** (ossia, con la concessione in funzione) e con l'attività in corso di esercizio, può ammontare al massimo ad **€ 260.000,00 (duecentosessantamila/00)** nell'ipotesi di un arco temporale di attività residuo di due anni e ad **€ 295.000,00 (duecentonovantacinquemila\00)** nell'ipotesi di un arco temporale di attività residuo di tre anni. Volendo applicare una media tra i due valori, il risultato è pari

Via Port'Arsa n. 29 – Benevento

Pec: stefano.bardari@pec.it

Mail: s.bardari@studiobardari.it

Stefano Bardari

Dottore Commercialista e Revisore Legale

ad € 275.000,00 (duecentosettantacinquemila\00).

Lo scrivente, ritenendo di aver adempiuto a quanto richiesto dall'incarico professionale, resta a disposizione per eventuali chiarimenti e ringrazia per la fiducia accordata

Benevento, lì 08 ottobre 2025

Il Professionista incaricato

Dr Stefano Bardari

Allegati:

Firmato digitalmente da: STEFANO
BARDARI

Data: 09/10/2025 17:56:19

1. Visura storica;
2. Situazione contabile al 30.09.2025 della Abc Beach;
3. Situazione contabile al 30.09.2025 della ***
4. Situazione contabile al 30.09.2025 della ***
5. Perizia di stima dott. Damis;
6. Parere avv.to Serra.

45

Tutti i documenti esaminati e richiamati nel corpo della relazione, unitamente a schemi e tabelle redatte per la verifica dei dati sono disponibili in formato cartaceo e/o digitale presso lo studio dello scrivente

Via Port'Arsa n. 29 – Benevento

Pec: stefano.bardari@pec.it

Mail: s.bardari@studiobardari.it