

**TRIBUNALE DI S. MARIA C.V.
SEZIONE PROCEDURE CONCORSUALI**

FALL. TO] n. 23/2025
G.D.: Dott.ssa S. Di Rauso
Curatore : Dott.ssa Immacolata Di Rienzo

PERIZIA DI STIMA RAMO D'AZIENDA

La sottoscritta dott.ssa Maria Pina Iorio, C.F. RIOMPN63A54B860L, nata a Casagiove (CE) il 14/01/1963, residente in S. Maria C.V. alla Via Mascagni n. 5, iscritta all'Albo Nazionale dei Revisori legali al n. 30558 D.M. 12/04/1995 su G.U. 21/04/1995 n. 31 *bis* ed all'Albo dei Dottori Commercialisti ed Esperti Contabili della provincia di Caserta al n. 362/A, con studio in S. Maria C.V. alla Via Mascagni n. 5, cap. 81055,

premess

che in data 07/01/2026 ha ricevuto dalla dott.ssa Immacolata Di Rienzo, curatrice della Liquidazione giudiziale n. 23/2025 c/o il Tribunale di S. Maria C.V. l'incarico di effettuare la valutazione del ramo d'azienda da porre in vendita, ha redatto la relazione di stima del ramo d'azienda secondo l'indice di seguito riportato:

1. conferimento incarico;
2. cenni storici;
3. criteri di valutazione;
4. metodo reddituale;
5. valutazione del ramo d'azienda;
6. conclusioni.

1. Conferimento dell'incarico

In data 07/01/2026 la dott.ssa Immacolata Di Rienzo, curatrice della Liquidazione giudiziale n. 23/2025 c/o il Tribunale di S. Maria C.V., ha conferito alla sottoscritta l'incarico di effettuare la valutazione del ramo d'azienda da porre in vendita costituito da:

- Attrezzature di proprietà dell'azienda strettamente connesse all'attività esercitata, come da specifico elenco;
- Licenza;
- Avviamento;
- Subentro nei contratti di locazione dei locali di esercizio dell'attività.

2. Cenni storici

La società è stata costituita in data 26/09/2017 per atto del Notaio Sorgenti Degli Uberti Luigi Rep. 35554.

La sede della società è stata stabilita alla Via Domitiana 180 in Mondragone cap. 81034.

Il capitale della società è stato stabilito in euro 20.000,00; socio ed amministratore unico il Sig. _____ già titolare della ditta individuale

La società è stata iscritta in data 18/10/2017 al Registro imprese di Caserta ed al Repertorio Economico Amministrativo

La società esercita l'attività sociale di *Commercio al dettaglio di carni e prodotti a base di carne* presso la sede legale in virtù di subentro comunicato al SUAP di Mondragone (CE) in data 11/12/2017 al n. _____ nella licenza di cui alla SCIA n. 289 del 17/12/2015, depositata presso il SUAP di Mondragone (CE) dal Sig. _____ quale titolare della _____ in data 17/12/2015

3. Criteri di valutazione

Per la determinazione del valore del ramo d'azienda si è fatto riferimento all'esame ed alla verifica della documentazione contabile come resa disponibile dalla curatrice della Liquidazione giudiziale.

La migliore dottrina economico-aziendale è concorde nell'affermare che l'obiettivo della stima del valore di una azienda deve consistere nella determinazione del cosiddetto valore generale, cioè del valore che in normali condizioni di mercato può essere considerato congruo per il capitale di un'azienda prescindendo dagli interessi delle parti in causa e della loro forza contrattuale.

Per il corretto assolvimento dell'incarico conferito, preliminarmente, si ritiene opportuno fornire qualche indicazione circa i metodi ormai correntemente utilizzati nella prassi e nella dottrina per le valutazioni aziendali.

La dottrina economico-aziendale e la prassi professionale hanno elaborato diverse metodologie valutative le quali sono andate evolvendosi nel corso degli anni. Tra i diversi metodi elaborati, la dottrina ragionieristica e la prassi professionale indicano come più accreditati:

- il metodo patrimoniale
- il metodo reddituale
- il metodo finanziario
- i metodi misti.

Escludendo il metodo finanziario, non adatto, considerata la tipologia dell'azienda, e il metodo patrimoniale, considerata la scarsa presenza di immobilizzazioni legate all'attività esercitata, la sottoscritta ha ritenuto di privilegiare il metodo di valutazione reddituale, in quanto:

- il valore degli impianti e attrezzature è piuttosto contenuto;
- nella norma è possibile effettuare una stima ragionevole dei flussi di reddito futuri.

Di seguito si descrivono le peculiarità del metodo valutativo prescelto.

4. Il metodo reddituale

In questi ultimi anni si è notata una generale tendenza, nei processi di valutazione delle aziende, ad affidare un peso maggiore alla componente reddituale, tanto in ossequio al principio che il valore di un'azienda trova il proprio fondamento essenziale nella capacità della stessa di produrre ricchezza.

Momento fondamentale nel metodo reddituale è la determinazione del reddito che si presume di conseguire nei successivi esercizi, ovvero il reddito medio normale atteso.

I redditi così individuati vengono capitalizzati ad un tasso che aggiunge al rendimento degli investimenti privi di rischio un adeguato premio per il rischio sito nel particolare investimento rappresentato dall'azienda oggetto di valutazione.

Il primo passo nella determinazione del reddito medio prospettico è quello della normalizzazione del reddito stesso, ovvero:

- eliminazione degli elementi straordinari di reddito e di quelli non inerenti alla gestione caratteristica dell'azienda stessa;
- inserimento di costi figurativi, la corretta remunerazione dei soci lavoratori, gli interessi intesi come la mancata remunerazione qualora il capitale fosse stato impiegato in un investimento finanziario alternativo.

La funzione generale che lega il capitale economico alla componente reddituale può essere rappresentata dalla seguente formula:

$$W = R/i$$

dove

W = valore del capitale economico dell'azienda

R = reddito medio normale atteso

I = tasso di remunerazione del capitale investito.

La prassi professionale richiede particolare attenzione all'attendibilità dei dati posti alla base del metodo di valutazione, con l'obiettivo di riflettere più fedelmente le diverse caratteristiche aziendali.

Il valore normale dei redditi attesi e la durata dell'avviamento (R)

Nel processo di quantificazione del valore dell'azienda ivi compreso il suo avviamento si deve fare riferimento al reddito che normalmente l'azienda oggetto della valutazione sarà in grado di generare nel futuro.

L'avviamento commerciale assume valori apprezzabili soprattutto quando l'azienda genera un grande volume di ricavi e comporta una notevole importanza al momento dell'eventuale cessione dell'attività, dovendolo necessariamente inserire come valore aggiunto nella valutazione finale dell'impresa. Così facendo, il valore dell'azienda supererà, spesso di gran lunga, quello indicato nello stato patrimoniale della stessa e calcolato in base alla somma delle singole attività e passività che vanno a comporne il patrimonio.

Le principali caratteristiche dell'avviamento commerciale sono:

- l'impossibilità di considerare il valore dell'avviamento come un bene indipendente e separato dal complesso aziendale;
- l'utilità differita, ovvero la possibilità di ottenere dei benefici economici negli anni a venire;
- un maggior valore del complesso dei beni aziendali che sommandosi ad essi andrà a definire il prezzo finale per l'acquisizione.

Limitazioni della documentazione di riferimento

Nel caso in esame, il ramo di azienda oggetto di cessione non ha dati contabili specificamente ad esso riferiti, infatti la contabilità resa disponibile rappresenta in un *unicum* tutte le attività aziendali; ciò comporta che non sono disponibili i valori contabili imputabili allo specifico ramo d'azienda; pertanto, non è possibile con riferimento ai valori disponibili procedere alla normalizzazione del reddito attraverso la depurazione di specifiche voci contabili.

Alla luce di ciò la sottoscritta ha quindi ritenuto di procedere alla valutazione delle singole voci componenti il ramo d'azienda oggetto di cessione, per giungere alla stima del prezzo di cessione, come di seguito rappresentato.

5. Valutazione del ramo d'azienda

La curatela della Liquidazione giudiziale, stante l'esito negativo del tentativo di fitto, ha ritenuto di porre in vendita il ramo di azienda della _____ costituito dai seguenti elementi patrimoniali:

- Attrezzature di proprietà dell'azienda strettamente connesse all'attività esercitata, come da specifico elenco;
- Licenza
- Avviamento
- Subentro nei contratti di locazione dei locali di esercizio dell'attività.

Attrezzature

Le attrezzature di proprietà dell'azienda strettamente connesse all'attività esercitata ed oggetto del ramo d'azienda sono dettagliate come segue:

N.	ATTREZZATURE DA INSERIRE NEL RAMO DI AZIENDA
1	Banco frigo da esposizione di circa 12m CRIOCABIN
2	Bilancia elettronica BIZERDA
3	Bilancia elettronica bianca BIZERDA
4	affettatrice rossa BIRMAN
5	imbustatrice sottovuoto PISCOPO
6	N.9 Coltelli varie misure
7+8	banco cassa ROSSS con penisola+Pos e display cassa
9	calcolatrice KADIO
10	frigorifero espositore 5 ripiani EVERLASTING
11	frigorifero espositore a 3 ante e 5 ripiani CRIOCABIN
12	n.4 celle frigorifero
13	n.1 taglia bistecche elettrica MHS (cotolettatrice MHS)
14	macchina per sottovuoto WAAGE
15	n.1 affettatrice SIRMAN
16	n.1 bilancia BIZERBA - SPES guidovia
17	n.1 tritacarne LA FELSINEA
18	n.1 impastatrice 40 Kg SIRMAN
19	n.1 tritacarne refrigerato 5Kg
20	n.1 insaccatrice 40 Kg BIZERBA
21	n.1 bilancia non funzionante
22	n.2 scatoli di vassoi in polistirolo da 150 pezzi cadauno
23	n.3 rotoloni scottex
24	n.2 banchi di lavorazione in acciaio
25	n.1 lavandino in acciaio
26	n.2 armadietti in acciaio a 2 ante
27	n.1 armadietto in plastica a3 ante
28	1 cordless Panasonic
29	1 contamonete
30	condizionatore

Le attrezzature su elencate sono state oggetto di valutazione nell'ambito della procedura di fitto del medesimo ramo d'azienda da parte della _____ società incaricata dalla curatela, che si occupa di vendita di attrezzature per macelleria anche usate.

Stante l'inattività della società dalla data dell'apertura della procedura di Liquidazione giudiziale, la sottoscritta ritiene opportuno applicare al valore determinato dalla _____ la decurtazione del 5% al valore dei predetti beni per i costi di manutenzione/pulizia straordinaria, da sostenere prima della rimessa in esercizio per il loro nuovo utilizzo.

Di seguito si riporta l'elenco dei beni con la valutazione operata dalla società l _____ e a valle della decurtazione operata dalla sottoscritta:

N.	ATTREZZATURE DA INSERIRE NEL RAMO DI AZIENDA	VALUTAZIONE BIZZARRO SRL	DECURTAZIONE	VALUTAZIONE DI CESSIONE
1	Banco frigo da esposizione di circa 12m CRIOCABIN	7.000,00	350,00	6.650,00
2	Bilancia elettronica BIZERDA	700,00	35,00	665,00
3	Bilancia elettronica bianca BIZERDA	300,00	15,00	285,00
4	affettatrice rossa BIRMAN	640,00	32,00	608,00
5	imbustatrice sottovuoto PISCOPO	1.000,00	50,00	950,00
6	N.9 Coltelli varie misure	-	-	-
7+8	banco cassa ROSSS con penisola+Pos e display cassa	2.500,00	125,00	2.375,00
9	calcolatrice KADIO	1,00	0,05	0,95
10	frigorifero espositore 5 ripiani EVERLASTING	1.000,00	50,00	950,00
11	frigorifero espositore a 3 ante e 5 ripiani CRIOCABIN	1.000,00	50,00	950,00
12	n.4 celle frigorifero	4.000,00	200,00	3.800,00
13	n.1 taglia bistecche elettrica MHS (cotolettatrice MHS)	5.000,00	250,00	4.750,00
14	macchina per sottovuoto WAAGE	300,00	15,00	285,00
15	n.1 affettatrice SIRMAN	1.000,00	50,00	950,00
16	n.1 bilancia BIZERBA - SPES guidovia	400,00	20,00	380,00
17	n.1 tritacarne LA FELSINEA	1.000,00	50,00	950,00
18	n.1 impastatrice 40 Kg SIRMAN	1.300,00	65,00	1.235,00
19	n.1 tritacarne refrigerato 5Kg	500,00	25,00	475,00
20	n.1 insaccatrice 40 Kg BIZERBA	500,00	25,00	475,00
21	n.1 bilancia non funzionante	-	-	-
22	n.2 scatoli di vassoi in polisterolo da 150 pezzi cadauno	1,00	0,05	0,95
23	n.3 rotoloni scottex	1,00	0,05	0,95
24	n.2 banchi di lavorazione in acciaio	700,00	35,00	665,00
25	n.1 lavandino in acciaio	300,00	15,00	285,00
26	n.2 armadietti in acciaio a 2 ante	500,00	25,00	475,00
27	n.1 armadietto in plastica a3 ante	1,00	0,05	0,95
28	1 cordless Panasonic	1,00	0,05	0,95
29	1 contamonete	-	-	-
30	condizionatore	300,00	15,00	285,00
	TOTALI	29.945,00	1.497,25	28.447,75

Pertanto, il valore delle attrezzature aziendali ai fini del calcolo della stima del ramo d'azienda viene rideterminato con arrotondamento ad **euro 28.000,00**.

Licenza - Avviamento

La società esercita l'attività sociale di *commercio al dettaglio di carni e prodotti a base di carne* presso la sede legale in virtù di subentro comunicato al SUAP di Mondragone (CE) in data 11/12/2017 al n. 54868 nella licenza di cui alla SCIA n. 289 del 17/12/2015 depositata presso il SUAP di Mondragone (CE) dal Sig. _____, quale titolare della _____ in data 17/12/2015 n. 50353.

Il valore di una licenza di esercizio commerciale non è fisso, ma determinato da fattori quali posizione (centro storico/periferia), volume d'affari, redditività, tipologia di licenza e domanda di mercato.

È una componente dell'avviamento e può essere stimata come percentuale del fatturato tramite multipli dei ricavi.

Fattori che ne influenzano il valore sono costituiti da:

- posizione geografica (una collocazione strategica con alta visibilità eventualmente in zona turistica, alza notevolmente il valore);
- redditività e fatturato (storico degli ultimi bilanci e il flusso di cassa previsto);
- tipologia e settore (licenze per attività soggette a contingentamento -es. tabaccherie, bar- o con vincoli specifici -vendita alcolici- possono avere un costo maggiore);
- stato amministrativo (regolarità burocratica e durata residua);
- domanda e offerta (maggiore è la difficoltà di ottenerne una nuova, più alto è il valore di quelle esistenti).

L'avviamento è la conseguenza di una serie di fattori di carattere immateriale come per esempio: il prestigio, la reputazione societaria, la localizzazione vantaggiosa, la clientela ampia e fidelizzata, il brand, la conoscenza del mercato. Solitamente, nei processi di cessione di un'impresa o di un ramo aziendale si parla di avviamento commerciale.

La presenza di alcune o di tutte queste qualità positive permette all'impresa di conseguire congrui risultati economici che originano un reddito maggiore rispetto al rendimento medio-normale del settore in cui essa opera.

Sulla scorta dei dati disponibili, la determinazione del valore della licenza/avviamento può essere operata con riferimento ai valori di fatturato disponibili cui applicare un coefficiente tipico del comparto di riferimento.

Il marginale lordo di una macelleria si attesta mediamente tra il 25% e il 35%, a seconda della capacità di acquisto delle materie prime e della gestione degli sprechi.

Il marginale netto (dopo costi fissi e variabili) varia invece tra il 6% e il 12% del fatturato, con una media nazionale intorno all'8%.

La redditività delle imprese nell'area di Mondragone (CE) è caratterizzata da una struttura frammentata, con una forte prevalenza di piccole e medie imprese, alcune delle quali mostrano capacità di generare fatturati significativi, specialmente nei settori agroalimentare, commerciale e turistico; tra le realtà con maggior fatturato figurano aziende nei settori ortofrutticolo e del commercio.

Mondragone si configura come un mercato a basso costo d'ingresso, adatto ad investimenti speculativi a medio-lungo termine (ristrutturazioni, turismo) o a caccia di rendimenti da affitto (soprattutto stagionale), ma presenta rischi legati alla natura dell'area, che richiede interventi di riqualificazione urbana e sociale. In relazione a detta peculiarità si ritiene opportuno applicare una decurtazione.

Sicuramente la redditività delle imprese nell'area di riferimento è interessata da alti fenomeni di stagionalità. In relazione a detta peculiarità si ritiene opportuno applicare una decurtazione.

Infine, andrà tenuto in debito conto la circostanza che trattasi di un ramo d'azienda, peraltro, di società sottoposta a Liquidazione giudiziale ferma da un anno ca., il che comporta la necessità per l'acquirente di stipulare nuovi contratti di fornitura ed avviare una nuova fase di fidelizzazione della clientela. Trattandosi di ramo d'azienda, rapportando il valore delle attrezzature oggetto di cessione al valore delle attrezzature di bilancio, si evidenzia che quelle afferenti al ramo d'azienda ne

rappresentano il 30% ca. In relazione a quanto considerato in merito all'inattività e alla parzialità si ritiene opportuno applicare idonee decurtazioni.

La redditività media nazionale deve quindi essere congruamente ridotta in modo da tener conto sia della situazione specifica del territorio in cui il ramo d'azienda opera che della particolare situazione di inattività in cui il ramo d'azienda versa.

Alla luce delle suesposte considerazioni la sottoscritta ha:

- verificato che il margine lordo individuato in sede di stima del valore locativo del ramo d'azienda coincide con la media del settore tra il 25% e il 35%;
- provveduto a determinare in euro 972.424,60 la media del volume d'affari sulla scorta dei dati desumibili dalla documentazione agli atti per il periodo 2021/2024, cui ha applicato il coefficiente medio nazionale di comparto pari al 8%, per determinare il valore di avviamento di partenza

	2021	2022	2023	2024	Media volume affari	Coeff. comparto	AVVIAMENTO
volume affari/ricavi delle vendite	805.733,00	1.032.545,00	1.072.478,00	978.942,38	972.424,60	8%	77.793,97

cui applicare i coefficienti di decurtazione collegati alla peculiarità del caso in esame, come di seguito rappresentato:

Descrizione	%	Importo
Avviamento		77.793,97
Decurtazione territoriale	15%	- 11.669,10
Decurtazione stagionalità	10%	- 7.779,40
Decurtazione inattività	10%	- 7.779,40
Avviamento		50.566,08
Decurtazione parzialità	30%	- 15.169,82
Avviamento per ramo azienda		35.396,26

Subentro nei contratti di locazione

In data 26/09/2017, i contratti di locazione originariamente stipulati a mezzo scrittura privata con la venivano trasferiti, con accettazione della proprietà, in capo alla

- il contratto registrato al n. TER 2015 3T 14736 con relativamente all'immobile sito in Mondragone (CE) alla Via Domitiana n. 180/182, relativo all'immobile riportato in NCEU al Fl. 25, P.III 1125 al Sub 4, Cat. C/1, mq 48 Rendita 850,29, prevede il canone di locazione di euro 7.800,00 annui, da corrispondersi in dodici rate mensili anticipate di 650,00/cad.; la durata dell'affitto è stata convenuta di anni sei dalla corresponsione del primo canone e poi tacitamente prorogata;
- il contratto registrato al n. TER 2015 3T 14737 relativo all'immobile sito in Mondragone (Ce) alla Via Domitiana n. 178 riportato al NCEC al Fl. 25, P.III 1125, Sub 14, categoria C/1, mq 57, rendita catastale euro 846,48 prevede il canone di locazione di euro 7.800,00 annui, da corrispondersi in dodici rate mensili anticipate di 650,00/cad.; la durata dell'affitto è stata convenuta di anni sei dalla corresponsione del primo canone e poi tacitamente prorogata.

Il subentro nei contratti di locazione impone all'acquirente canoni determinati in data antecedente e non oggetto di libera contrattazione, nel contempo garantisce l'utilizzo di locali storicamente occupati dall'azienda e noti alla clientela.

Il canone deriva da una negoziazione delle parti che è intervenuta al momento dell'avvio del contratto, quando la redditività dell'azienda poteva anche essere diversa da quella attuale.

Il ramo d'azienda oggetto di cessione occupa i locali siti in Mondragone alla Via Domitiana n. 178/180 e 182 in forza dei contratti nn. TER 2015 3T 14736 e TER 2015 3T 14737; il subentro nelle predette locazioni determina l'obbligo di corresponsione di un complessivo canone annuo di euro 15.600,00 in rate mensili di euro 1.300,00/cad..

Il canone di locazione, incidendo sulla redditività netta se è superiore ai valori di mercato, agisce come un *costo anomalo* che riduce l'avviamento e il valore complessivo del ramo. Perché il canone sia considerato "sostenibile" deve incidere fino al 10-15% del fatturato; oltre il 15%, il canone può essere definito "asfissiante" e richiede una consistente decurtazione del valore.

La stima richiede la comparazione del canone pagato con i "canoni congrui" di mercato; l'eventuale differenza tra il canone pattuito e il canone di mercato è la base della decurtazione. Una durata lunga del contratto di locazione a canoni elevati ha un impatto negativo maggiore (maggiore decurtazione) rispetto a un contratto in scadenza, poiché vincola la redditività per più anni.

Nel caso specifico le quotazioni OMI per locali commerciali riferite al primo semestre 2025 nella zona di riferimento evidenziano un probabile valore di mercato del canone complessivo tra euro 356,00 e 1.155,00 come di seguito rappresentato:

MQ LOCALE	QUOTAZIONE OMI VALORE MINIMO	QUOTAZIONE OMI VALORE MASSIMO	VALORE LOCATIVO MINIMO	VALORE LOCATIVO MASSIMO
48	5,5	11	42,50	528,00
57	5,5	11	313,50	627,00
105			356,00	1.155,00

La differenza tra il canone contrattuale di euro 15.600,00 (1.300,00 x 12 mensilità) e quello determinato con riferimento al valore massimo OMI di euro 13.860,00 (1.155,00 x 12 mensilità) pari ad euro 1.740,00 (145,00 x 12 mensilità) costituisce la base della eventuale decurtazione.

In considerazione dell'elevato importo del valore medio del fatturato aziendale, anche se non interamente riconducibile al ramo d'azienda oggetto di cessione, il canone di locazione derivante dai due contratti in cui l'acquirente subentrerebbe non può definirsi *insostenibile*.

Va comunque tenuto in conto che il canone determinato dai predetti contratti è superiore al massimo valore OMI di riferimento ed è sottratto alla libera contrattazione delle parti, pertanto è ragionevole applicare una decurtazione locativa sul valore di avviamento.

Determinazione del valore globale del ramo d'azienda

A valle di quanto sin qui relazionato, di seguito si riepilogano i valori cui la sottoscritta è pervenuta in relazione alle varie componenti del ramo d'azienda:

Descrizione	Importo
Attrezzature	28.000,00
Avviamento	35.396,26
Decurtazione locativa	- 1.061,89
Valore ramo azienda	62.334,37
Valore ramo azienda arrotondato	62.000,00



6. Conclusioni

A valle di quanto esposto ed in base ai dati resi disponibili la sottoscritta determina in **euro 62.000,00** il valore del ramo d'azienda oggetto di cessione costituito da:

- Attrezzature di proprietà dell'azienda strettamente connesse all'attività esercitata, come da specifico elenco;
- Licenza;
- Avviamento;
- Subentro nei contratti di locazione dei locali di esercizio dell'attività.



Santa Maria Capua Vetere, 18/02/26

Dr. M. Pina Iorio

