

Perizia di stima della società Idea Food srl



Dott. Strano Salvatore



Relazione di stima del valore di liquidazione della società



IDEA FOOD Srl in LG





Sommario



1. Introduzione
2. Documentazione analizzata
3. Analisi dei valori attivi dei beni da trasferire
4. La società
5. Il mercato di riferimento
6. La società e l'attività
7. Business Plan di Idea Food srl
8. I metodi di valutazione
9. Valutazione dei punti vendita gestiti da Idea Food srl
10. Conclusioni



1. Introduzione

La società IDEA FOOD SRL, con sede in Misterbianco (CT), via Galileo Galilei n. 72, angolo via A.B. Sabin (sn), capitale sociale euro centoventimila/00 (euro 120.000,00) interamente versato, c.f. e numero iscrizione nel Registro delle Imprese del Sud Est Sicilia 05487240870, R.E.A. n. CT- 370165, è stata dichiarata in L.G in data 05.03.2025 con sentenza n 38/2025.

Il Tribunale di Catania, Sezione Procedure Concorsuali, G.D. Dott.ssa Alessandra Bellia, in data 07.03.2025 ha nominato lo scrivente Dott. Strano Salvatore, con studio in Tremestieri Etneo (CT), via Carnazza n. 81 iscritto all'ordine dei Dottori Commercialisti di Catania al n. 668, CT della procedura ed incaricato per valutare il valore della azienda al fine della vendita competitiva.

2. Documentazione analizzata

Ai fini della valutazione, il presente CT ha avuto a disposizione gli atti della L.G., ha avuto accesso al fascicolo del concordato in cui sono presenti i documenti che saranno utilizzati ai fini della redazione della perizia, alle relazioni periodiche presentate al Commissario giudiziale ed alla contabilità aziendale. La perizia volta a determinare il valore di vendita di una società in LG, procederà a valutare l'attivo e l'eventuale avviamento o Bargain purchase, non rientrando nella cessione né i crediti né i debiti della azienda in bonis. Si è presa a base del presente studio la perizia redatta dal Dott. Giorgio Sangiorgio, presente in atti, in cui si analizzano in maniera precisa elementi della azienda di cui i condividono i risultati, verificando i dati messi a disposizione anche dalla società sulle previsioni..

Nel corso della presente trattazione farò essenzialmente riferimento alla situazione contabile al 31.08.24 in linea con quella a base della procedura concordataria, a cui saranno apportate le modifiche per fatti successivi che determinano modifiche significative intervenute alla data di LG.

2.1 Caratteri generali del lavoro svolto

In conformità alle "best practies" adottate in sede di valutazioni d'azienda, la presente relazione contiene, la descrizione dell'attività aziendale, i criteri di valutazione adottati, nonché l'indicazione del valore economico di riferimento dell'azienda.

La presente relazione riporta inoltre il procedimento seguito, nonché i dettagli sulle informazioni che hanno influenzato le scelte valutative. Come sopra indicato, per valore economico o valore del

Perizia di stima della società Idea Food srl

capitale economico si intende il valore di riferimento di un'impresa in condizione di autonomia operativa, o di una parte del suo capitale, che può essere negoziato fra compratore e venditore. Tale valore potrebbe differire dal prezzo, che dipende sia dalle caratteristiche delle parti interessate alla negoziazione e dalle relative forze contrattuali, sia dal valore soggettivo che, a sua volta, dipende dalle sinergie eventualmente realizzabili dall'operazione e quindi è funzione dell'utilità ottenibile da una specifica parte.

L'importanza della redazione di una relazione di stima da parte di un esperto è quella di garantire una valutazione del patrimonio della società che non rechi danno ai terzi interessati nell'attività della società (creditori commerciali e finanziari, potenziali acquirenti) a causa di una sopravvalutazione dei beni oggetto di trasferimento. Nel contempo la relazione di stima deve tenere presente l'interesse dei soci della società a non subire un ingiustificato deprezzamento dell'attività nette possedute. Sulla base delle considerazioni sopraesposte, il sottoscritto, nell'individuazione del valore economico dell'azienda ha adottato un approccio che, nel rispetto di una valutazione orientata all'oggettività, ha rispettato scrupolosamente i criteri di massima prudenza valutativa, sia nella scelta metodologica di valutazione sia nelle stime e nelle assunzioni utilizzate in sede di determinazione del valore, come di seguito verrà meglio specificato.

3. ANALISI DEI VALORI ATTIVI DEI BENI E DEI DIRITTI da Trasferire

Ai fini della determinazione del valore realizzabile in sede di liquidazione giudiziale è stato esaminato l'attivo patrimoniale. La valutazione è stata effettuata sulla base della situazione patrimoniale della società alla data del 31 agosto 2024, con le eventuali modifiche intervenute alla data di LG.

Esulando dalle finalità del presente incarico, non si è proceduto ad ulteriore revisione contabile degli elementi patrimoniali e finanziari forniti.

Perizia di stima della società Idea Food srl

STATO PATRIMONIALE - ATTIVO

Immobilizzazioni immateriali

Nella situazione contabile di riferimento sono iscritti elementi immateriali con valenza pluriennale, secondo il dettaglio della tabella che segue.

Descrizione	Importo
Altre	892.755
Costi di impianto e di ampliamento	695.686
Costi di sviluppo	103.712
Diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere di ingegno -software	30.320
Fondi di ammortamento	277.194
Valore netto contabile	1.445.278

Al riguardo si ritiene opportuno precisare come la società si sia avvalsa della facoltà di sospendere le quote di ammortamento relative agli esercizi 2021/2023 prevista dall'art. 60, commi dal 7-bis al 7-quinquies del D.L. 104/2020 (convertito dalla L. 126/2020), come modificato dalla L. 14/2023, di conversione del D.L. 29 dicembre 2022, n. 198, per un importo complessivo di euro 843.149.

Di conseguenza il valore netto contabile sarebbe stato di euro 602.129.

Il presumibile valore di realizzazione dei suddetti asset rappresenta il valore di capitalizzazione dei costi di start-up sostenuti per l'avvio dell'attività dei punti di ristoro (costi di locazione, formazione personale, studi di fattibilità, pubblicità) dei costi di progettazione, dei costi di sviluppo, della capitalizzazione dei costi sostenuti per l'acquisizione in locazione dell'immobile di via Sant'Agostino a Palermo non ancora avviato. Tale valore rappresenta un asset, in quanto la formazione dei dipendenti permette all'acquirente di essere operativo sul mercato da subito, ma in via prudenziale si applica una ulteriore svalutazione, oltre l'ammortamento pari al 20 % del valore residuo, prevedendo una spesa ulteriore per l'acquirente in fase di start-up della nuova gestione, quindi vengono valutati per €

Perizia di stima della società Idea Food srl

ASTE GIUDIZIARIE®
481.703,00

ASTE GIUDIZIARIE®

Immobilizzazioni materiali

Si riporta di seguito l'elenco delle immobilizzazioni materiali.

Descrizione	Importo
Attrezzature industriali e commerciali	998.429
Impianti e macchinari	274.488
Altri beni	117.024
Immobilizzazioni in corso e acconti	24.216
Fondi di ammortamento	215.481
Valore netto contabile	1.198.676

Anche in questo caso, come precisato per le immobilizzazioni immateriali, la società si è avvalsa della facoltà di sospendere le quote di ammortamento relative agli esercizi 2021/2023 prevista dall'art. 60, commi dal 7-bis al 7-quinquies del D.L. 104/2020 (convertito dalla L. 126/2020), come modificato dalla L. 14/2023, di conversione del D.L. 29 dicembre 2022, n. 198, per un importo complessivo di Euro 763.926.

Di conseguenza il valore netto contabile sarebbe stato di euro 434.750.

Dalla disamina del registro beni ammortizzabili la voce impianti specifici è relativa ai costi sostenuti per l'adeguamento dell'impianto elettrico, di condizionamento, di aspirazione; trattasi, come è noto, di costi strettamente collegati all'immobile ed attrezzature varie. Stante la situazione dei contratti di locazione e la necessità eventuale di intervenire in manutenzioni straordinarie si applica una ulteriore svalutazione, oltre l'ammortamento pari al 20 % del valore residuo, prevedendo una spesa ulteriore per l'acquirente in fase di start-up della nuova gestione, quindi vengono valutati per € 347.800,00

Perizia di stima della società Idea Food srl



Immobilizzazioni finanziarie

Alla data di riferimento del 04.09.2024, le immobilizzazioni finanziarie si attestano a euro 173.345 e sono relative a depositi cauzionali, il cui valore di realizzo si assume pari a zero, in quanto collegati a posizioni debitorie.



Rimanenze

Alla data di LG, le rimanenze si attestano a 106.540,00 euro e sono rappresentate dalle rimanenze di materie prime e merci.



Il valore non viene considerato nella valutazione e sarà oggetto di inventario alla consegna dell'attività.



Voce patrimoniale	Valore Contabile	Valore rettificato
Imm.ni immateriali	1.445.278,00	481.703,00
Imm.ni materiali	1.198.676,00	347.800,00
	2.643.954,00	829.503,00



Si evidenzia che il valore di realizzo delle immobilizzazioni materiali ed immateriali sarebbe comunque ricompreso nel valore economico realizzabile dalla cessione dell'azienda in esercizio, nel caso di utilizzo del metodo DCF asset side, mentre nel secondo metodo, patrimoniale – reddituale misto, i beni vengono valutati.



Perizia di stima della società Idea Food srl

Anagrafica Societaria

Ragione Sociale	IDEA FOOD S.R.L.
Forma Giuridica	Società a responsabilità limitata
Capitale Sociale	€120.000,00
Partita Iva	05487240870
Codice Ateco	56.10.11 – Ristorazione con somministrazione
Data di Costituzione	09/08/2017
Sede Legale	Via Galileo Galilei 72, 95045, Misterbianco (CT), Angolo Via A. B. Sabin Sn
Numero dipendenti	186
Pec	ideafoodsrl@pec-legal.it
Sedi secondarie e unità locali	Unita' Locale n. CT/1 - VIA GELSO BIANCO SNC CATANIA (CT) CAP 95121 Unita' Locale n. CT/2 - PIAZZA TURI FERRO 1-2 CATANIA (CT) CAP 95131 Unita' Locale n. CT/3 - CONTRADA CUBBA SNC MISTERBIANCO (CT) CAP 95045 Unita' Locale n. CT/4 - CONTRADA VALCORRENTE 23 BELLAPASSO (CT) CAP 95032 Unita' Locale n. ME/1 - VIA FIRENZE SNC

Perizia di stima della società Idea Food srl

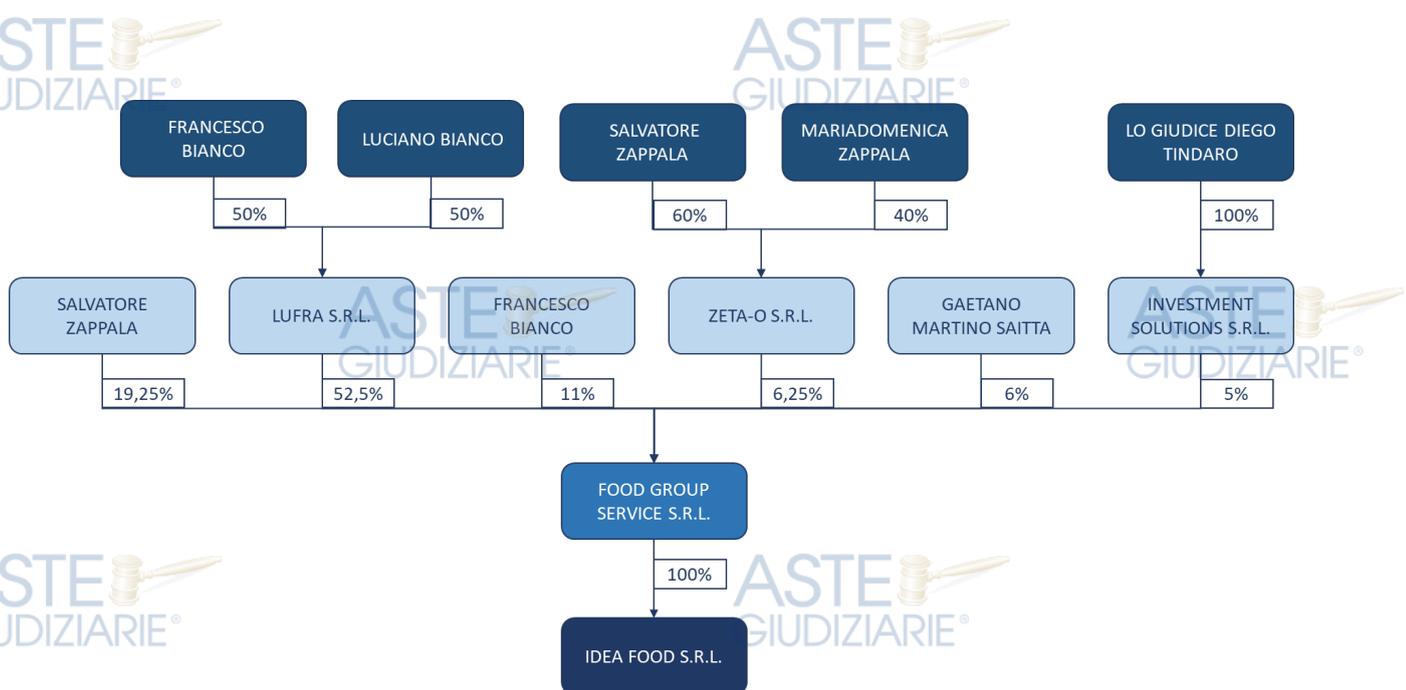
MILAZZO (ME) CAP 98057

Unita' Locale n. PA/1 - VIA NOTARBARTOLO 1-1A-1B PALERMO (PA) CAP 90141

Unita' Locale n. PA/2 - VIA FILIPPO PECORAINO SNC PALERMO (PA) CAP 90124

Unita' Locale n. RM/1 - VIA LAURENTINA 865 ROMA (RM) CAP 00143

Si riporta di seguito l'organigramma relativo alla compagine societaria della Società Idea Food S.r.l.



Di seguito, si riepilogano inoltre le ulteriori partecipazioni detenute dalla Società che controlla Idea Food S.r.l., Food Group Service S.r.l.

Nome partecipata	Paese	% diretta	Fatturato (€/milioni)	Dipendenti
BELPANE S.R.L.	IT	100,0	1	0
BIVENTI S.R.L.	IT	100,0	<0,5	0
DM DUE S.R.L.	IT	100,0	<0,5	7
FUTURO FOOD S.R.L.	IT	100,0	<0,5	13
GENNARO S.R.L.	IT	100,0	<0,5	6
OLTRE FOOD S.R.L.	IT	100,0	<0,5	10
ORION S.R.L.	IT	100,0	<0,5	13
RAVENNA FOOD S.R.L.	IT	100,0	<0,5	7
VILLA PORTE S.R.L.	IT	100,0	<0,5	19
HRC MILAN SRL	IT	95,0	n.d.	n.d.
ERREBI FUD S.R.L.	IT	65,0	<0,5	13
ROCK GROUP ITALY S.R.L.	IT	51,0	6	55
TRAVEL FOOD CONSORZIO STABILE S.C. A R.L.	IT	51,0	n.d.	n.d.
VALENTINA FOOD S.R.L.	IT	50,0	n.d.	n.d.
STREET FOOD S.R.L.	IT	18,0	n.d.	n.d.

Perizia di stima della società Idea Food srl

La Società ha adottato un sistema di amministrazione tradizionale; si riportano di seguito i dati dell'Amministratore Unico:

- Grassia Mario, nato a Catania (CT) il 22/02/1979, Codice fiscale: GRSMRA79B22C351H, data atto di nomina: 09/08/2017 e durata in carica fino a revoca.

Il Collegio Sindacale è composto dai seguenti membri:

- Amicizia Concetto (Presidente del collegio sindacale), nato a Piedimonte Etneo (CT) il 30/07/1968, Codice fiscale: MCZCCT68L30G597P, data atto di nomina 28/03/2023 e durata in carica fino al 31/12/2024;
- Giuffrida Dario Walter (sindaco effettivo), nato a Catania (CT) il 19/10/1986, Codice fiscale: GFFDWL86R19C351I, data atto di nomina 28/03/2023 e durata in carica fino al 31/12/2024;
- Pistorio Alfio (sindaco effettivo), nato a Catania (CT) il 15/08/1977, Codice fiscale: PSTLFA77M15C351Z, data atto di nomina 28/03/2023 e durata in carica fino al 31/12/2024;
- Canu Antonio (sindaco supplente), nato a Catania (CT) il 09/03/1974, Codice fiscale: CNANTN74C09C351Q, data atto di nomina 28/03/2023 e durata in carica fino al 31/12/2024;
- Samperi Giuseppe (sindaco supplente), nato a Zafferana Etnea (CT) il 03/09/1966, Codice fiscale: SMPGPP66P03M139O, data atto di nomina 28/03/2023 e durata in carica fino al 31/12/2024.

Si evidenzia infine come, nell'ambito del Concordato, ha ricoperto la carica di Commissario Giudiziale l'avv. Guarnaccia Francesco, nato a Catania (CT) il 28/06/1977, Codice fiscale: GRNFNC77H28C351Z, nominato in data 13.09.2024.

La Società ha durata statutaria fino al 31.12.2060 e presenta il seguente oggetto sociale:

“LA SOCIETA' HA PER OGGETTO LO SVOLGIMENTO DELLE SEGUENTI ATTIVITA':

- L'ACQUISIZIONE, LA LOCAZIONE E LA GESTIONE IN GENERE DI BAR, CHIOSCHI, "WINE-BAR", CAFFE', CAFFETTERIE, SALE DA TE', CIOCCOLATERIE, GELATERIE, PASTICCERIE, CREMERIE, CORNETTERIE,

Perizia di stima della società Idea Food srl

CREPERIE, "YOGURTERIE", "PUB", BIRRERIE, ENOTECHIE, PANINERIE, RISTORANTI, PIZZERIE, FOCACCHERIE, TRATTORIE, OSTERIE, GASTRONOMIE, TAVOLE CALDE, "FAST-FOOD", "SELF-SERVICE", MENSE PUBBLICHE E PRIVATE, ED ESERCIZI SIMILARI, ANCHE DA ASPORTO, CON O SENZA ANNESSO LABORATORIO E CON O SENZA SOMMINISTRAZIONE DI BEVANDE ALCOOLICHE DI QUALSIASI GRADAZIONE;

- L'ACQUISIZIONE, LA LOCAZIONE E LA GESTIONE IN GENERE DI ALBERGHI, HOTEL, AGRITURISMI, OSTELLI, DISCOTECHE, SALE DA BALLO, DISCO-BAR, PIANO-BAR, AMERICAN-BAR, SALE DA GIOCO, LOCALI NOTTURNI, STABILIMENTI BALNEARI, IMPIANTI SPORTIVI ED ESERCIZI SIMILARI, CON O SENZA ANNESSO LABORATORIO E CON O SENZA SOMMINISTRAZIONE DI BEVANDE ALCOOLICHE DI QUALSIASI GRADAZIONE;

- LA GESTIONE IN GENERE DI RIVENDITE DI GENERI DI MONOPOLIO, NONCHE' LA GESTIONE DI RICEVITORIE PER IL GIOCO DEL LOTTO, TOTOCALCIO E DI LOTTERIE IN GENERE, ANCHE ALL'INTERNO DEGLI STESSI LOCALI PRECEDENTEMENTE ELENCATI, OVVIAMENTE A SEGUITO DI OTTENIMENTO DELLE AUTORIZZAZIONI AMMINISTRATIVE (ANCHE STAGIONALI) RICHIESTE;

- SERVIZI DI "BANQUETING" E "CATERING";

- LA CONCESSIONE A TERZI, ANCHE IN "FRANCHISING" DIRETTO O INDIRETTO, DELLA GESTIONE DEI LOCALI ACQUISITI E/O AFFITTATI;

- LA LAVORAZIONE, TRASFORMAZIONE, COMMERCIALIZZAZIONE, SIA ALL'INGROSSO CHE AL DETTAGLIO, ESPORTAZIONE ED IMPORTAZIONE E FORNITURA DI PRODOTTI ALIMENTARI E BEVANDE;

- LA PROGETTAZIONE, COSTRUZIONE ED ALLESTIMENTO DEI LOCALI PRECEDENTEMENTE ELENCATI E DI STRUTTURE PER IL COMMERCIO DI PRODOTTI ALIMENTARI E BEVANDE;

- LA COMMERCIALIZZAZIONE, L'AFFITTO ED IL COMODATO DI ATTREZZATURE, MACCHINARI ED ACCESSORI PER L'ATTIVITA' DI RISTORAZIONE IN GENERE;

- L'ASSUNZIONE DI RAPPRESENTANZE, MANDATI, COMMISSIONI ED IN GENERE INCARICHI RIENTRANTI NELLA SFERA DI INTERMEDIAZIONE PER CONTO DI AZIENDE COMMERCIALI, INDUSTRIALI, ALIMENTARI E DI SERVIZI;

- L'ATTIVITA' DI FINANZIAMENTO E COORDINAMENTO TECNICO, FINANZIARIO ED AMMINISTRATIVO, NON NEI CONFRONTI DEL PUBBLICO MA ESCLUSIVAMENTE NEI CONFRONTI DEL GRUPPO SOCIETARIO DI APPARTENENZA OLTRE CHE DELLE SOCIETA' E DEGLI ENTI PARTECIPATI.

LA SOCIETA' POTRA' INOLTRE ASSUMERE PARTECIPAZIONI, QUOTE ED INTERESSENZE IN ALTRE SOCIETA' AVENTI SCOPI AFFINI OD ANALOGHI AL PROPRIO.

Perizia di stima della società Idea Food srl

LA SOCIETA' POTRA' ATTINGERE FINANZIAMENTI A TASSI AGEVOLATI E ORDINARI, NONCHE' A CONTRIBUTI IN CONTO CAPITALE E IN CONTO ESERCIZIO SULLA BASE DELLA LEGISLAZIONE VIGENTE E/O EMANANDA REGIONALE, NAZIONALE E COMUNITARIA.

LA SOCIETA' PUO' COMPIERE TUTTE LE OPERAZIONI RITENUTE DALL'ORGANO AMMINISTRATIVO NECESSARIE OD UTILI, ANCHE INDIRETTAMENTE, PER IL RAGGIUNGIMENTO DELL'OGGETTO SOCIALE, IVI INCLUSE OPERAZIONI COMMERCIALI, INDUSTRIALI ED IMMOBILIARI.

QUALORA, PER L'ESERCIZIO IN CONCRETO DI DETTE ATTIVITA', DALLA NORMATIVA VIGENTE SIA PREVISTO IL RILASCIO DI APPOSITE AUTORIZZAZIONI E/O LICENZE, LA SOCIETA' SI IMPEGNA AD OTTENERE, DA PARTE DELLO STATO E/O DEGLI ENTI COMPETENTI, IN VIA PREVENTIVA, I NECESSARI PROVVEDIMENTI ABILITATIVI E/O AUTORIZZATIVI.

OVE NELLA SUPERIORE ELENCAZIONE FOSSE RO RISCONTRABILI ATTIVITA' RISERVATE PER LEGGE A SOGGETTI MUNITI DI NECESSARI TTOLI PROFESSIONALI O AUTORIZZATI ALL'ESERCIZIO DI SPECIFICHE ATTIVITA' IN FORZA DI PARTICOLARI DISPOSIZIONI DI LEGGE, LA SOCIETA' SI IMPEGNA A DEMANDARE IN OGNI CASO L'ESECUZIONE A QUESTI, I QUALI OPERERANNO SOTTO LA LORO RESPONSABILITA'".

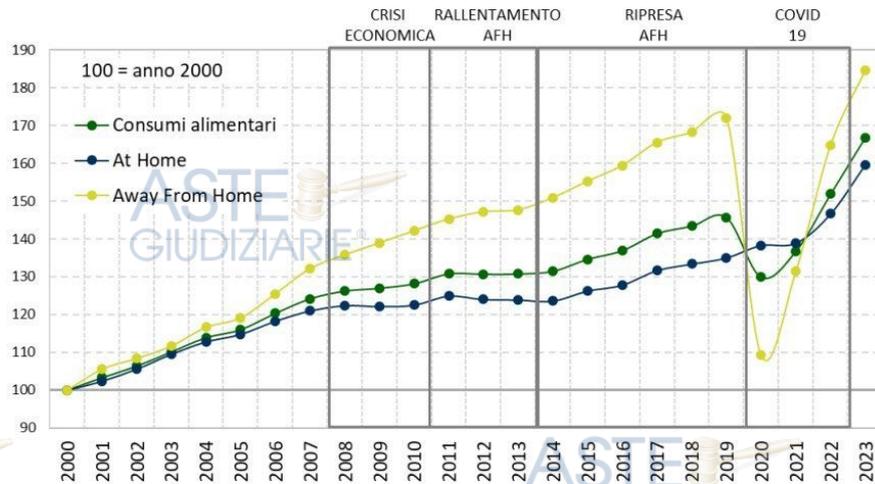
5 Il Mercato di Riferimento

A livello nazionale, secondo lo studio "Ristorazione – Rapporto annuale 2024" effettuato dall'Ufficio Studi Fipe, in collaborazione con Bain & Company e Tradelab, nel 2023 il mercato alimentare ha sperimentato un ritorno dei consumi in casa ai livelli del periodo pre-pandemico, maggiormente in linea con le consuete abitudini di consumo degli italiani, mentre i consumi fuori casa hanno proseguito il percorso di crescita rispetto all'anno precedente, restando tuttavia ancora sotto i livelli pre-pandemia in termini reali.

Nel dettaglio, il 2023 ha segnato la definitiva ripresa del mercato dei consumi fuori casa, che chiude l'anno con un valore stimato di circa 92 miliardi a prezzi correnti, superando del +7% anche il valore del 2019 (85,5 miliardi). Tuttavia, in termini reali, il delta rispetto al 2019 diventa negativo (-6%).

Perizia di stima della società Idea Food srl

Confronto tra l'andamento dei consumi Away From Home e At Home in Italia



Fonte: elaborazione TradeLab su dati Istat

Nello specifico, nel 2023 i consumi alimentari complessivi (considerando anche le bevande alcoliche) sono stati pari a circa 287 miliardi, di cui 195 miliardi At Home (64%) e 92 miliardi Away From Home (32%). L'incidenza dei consumi fuori casa risulta tornata in linea con il 2019 (34%), in ripresa rispetto al periodo pandemico, durante il quale si è registrata un'incidenza minima del 24,7% nel 2020. Considerando un trend di lungo periodo, dal 2000 al 2023, il valore del mercato AFH risulta cresciuto dell'85% a valori correnti, crescita superiore di quella registrata dal mercato dei consumi alimentari At Home (+60% a valori correnti).

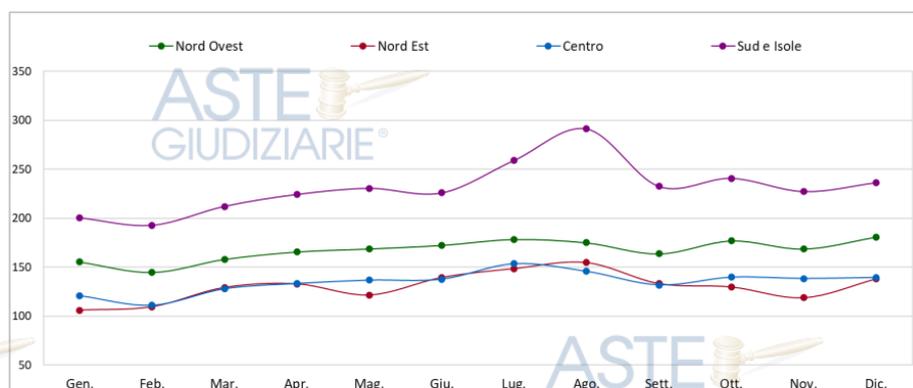
Variabile rilevante per l'andamento dei consumi fuori casa è costituita dal turismo. Nel 2023 si è dimostrata in recupero anche la componente di turismo estero, che ha incrementato i consumi soprattutto nelle grandi città d'arte, nelle aree turistiche e, a livello di canale soprattutto in ristoranti e hotel. Un altro elemento rilevante per i consumi fuori casa è rappresentato dal fenomeno dello smart working che impatta sugli spostamenti quotidiani dei lavoratori e quindi sui consumi fuori casa ad essi associati in diverse occasioni. Si stima che lo smart working abbia riguardato nel 2023 circa il 18% dei lavoratori. Il lavoro da casa ha impatto soprattutto sull'occasione del pranzo e su alcuni canali in particolare, come mense, lunch bar o distributori automatici.

Nello specifico, con riferimento ai consumi fuori casa, secondo i dati TradeLab dell'AFH Consumer tracking, in tutte le aree d'Italia si è registrata nel 2023 un aumento del numero delle visite ai locali del settore della ristorazione. Le aree del Sud e le isole risultano essere quelle con la maggior quota di visite, soprattutto nei mesi estivi grazie al turismo italiano ed estero.

Perizia di stima della società Idea Food srl



Trend delle visite per territorio – anno 2023 (milioni di euro)

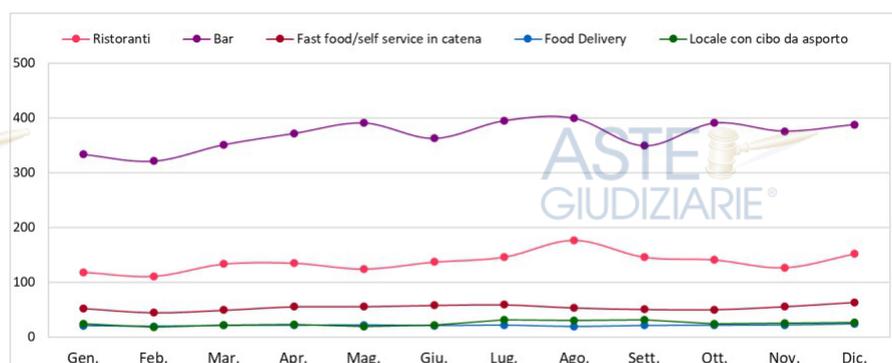


Fonte: AFH Consumer Tracking – TradeLab

Per quanto riguarda i canali di consumo risultano in crescita soprattutto le visite on board (+32%) e a fiere ed eventi (+26%). Anche i ristoranti registrano una buona crescita, soprattutto con riferimento alla ristorazione commerciale (+15%) e ai ristoranti di alta fascia (+12%). Inoltre, le imprese della ristorazione commerciale in catena hanno registrato in tutti i trimestri del 2023 una quota di visite pari a ca. il 9/10% del totale, in aumento rispetto al dato del 7/8% del 2022. Di questi, la ristorazione veloce (fast wood) rappresenta la componente più significativa, con l'8% delle visite complessive del 2023. Tale tipologia di ristoranti, presente soprattutto nei grandi centri urbani, nelle location di transito e di shopping, si conferma attrattiva e in forte sviluppo anche in termini di rete di punti di consumo.

Infine, il food delivery ha raggiunto nel 2023 un valore complessivo di 1,6 miliardi di euro, registrando una quota di visite complessive pari al 3% del mercato.

Trend delle visite per i principali canali - anno 2023 (milioni di euro)



Fonte: AFH Consumer Tracking – TradeLab

Perizia di stima della società Idea Food srl

Si evidenzia che nel 2023 le catene di ristorazione rappresentavano circa l'11% del mercato (pari a 9,9 miliardi di euro), segnando un'elevata crescita e quasi un raddoppio della loro quota rispetto al 2011 (5,8%, 4,2 miliardi di euro). Nel settore della ristorazione, caratterizzato da un'elevata frammentazione (ca. 90% del mercato è rappresentato da operatori indipendenti), le catene fanno leva su dimensioni elevate e scalabilità del business per effettuare investimenti in marketing, offrire prezzi competitivi e offrire soluzioni digitali avanzate, aumentando l'engagement dei clienti e la facilità di reperimento dei pasti. Tali caratteristiche hanno inoltre attratto numerosi investitori finanziari: tra il 2018 e il 2022 si sono concluse 28 operazioni di M&A nel settore della ristorazione commerciale.

La ristorazione in catena ha registrato inoltre una significativa crescita in termini di numero di imprese, raggiungendo la soglia degli 11.500 esercizi distribuiti sul territorio nazionale, in prevalenza nel nord Italia. In tale contesto, a fianco ai grandi player nazionali ed internazionali, si evidenzia l'espansione delle mini-catene, ovvero catene sviluppate da piccoli operatori nazionali, le quali contano ad oggi oltre un terzo della rete totale.

La ristorazione in catena 2023



In un contesto di crescita dei consumi, i prezzi degli alimentari hanno mantenuto anche per il 2023 una significativa crescita rispetto al 2022, con un incremento nel biennio pari a circa il 20%, mentre i prezzi dei servizi di ristorazione sono cresciuti meno che proporzionalmente nel medesimo periodo.

Perizia di stima della società Idea Food srl



Dinamica dei prezzi 2022-2023 (variazioni % medie annue)

	2022	2023
Indice generale	8,1	5,7
Prodotti alimentari e bevande analcoliche	9,1	10,0
Bevande alcoliche e tabacchi	1,3	3,5
Abbigliamento e calzature	1,9	3,0
Abitazione, acqua, elettricità, gas e altri combustibili	35,0	3,9
Mobili, articoli e servizi per la casa	5,2	6,1
Servizi sanitari e spese per la salute	0,8	1,6
Trasporti	9,7	3,5
Comunicazioni	-3,1	0,1
Ricreazione, spettacoli e cultura	1,5	3,6
Istruzione	0	1,1
Servizi ricettivi e di ristorazione	6,3	7,0
Servizi di ristorazione	5,0	5,8
Servizi di alloggio	11,5	11,7
Altri beni e servizi	2,0	4,0

Fonte: elaborazione C.S. Fipe su dati Istat



A dicembre 2023 risultavano attive 195.471 imprese nel settore della ristorazione (codice Ateco 56.1), a seguito dell'avvio dell'attività di 6.205 imprese a fronte delle 15.188 cessate, con un saldo negativo di 8.983. La nati-mortalità per forma giuridica evidenzia una situazione critica per le ditte individuali e le società di persone.



Ristoranti e attività di ristorazione mobile, Movimeprese 2023



Fonte: elaborazione C.S. Fipe su dati InfoCamere



Perizia di stima della società Idea Food srl



Ristoranti e attività di ristorazione mobile: saldo delle imprese per forma giuridica e regione - 2023

Regione	Società di capitale	Società di persone	Imprese individuali	Altre forme	Totale
Piemonte	-34	-268	-277	-10	-589
Valle d'Aosta	-3	-2	2	0	-3
Lombardia	-110	-534	-493	-5	-1.142
Trentino A.A.	11	-24	-84	0	-97
Veneto	-106	-278	-342	-6	-732
Friuli V. Giulia	-6	-15	-64	0	-85
Liguria	-28	-89	-144	-6	-267
Emilia Romagna	-101	-190	-408	0	-699
Toscana	-263	-252	-258	-1	-774
Umbria	-19	-87	-54	-2	-162
Marche	-11	-105	-254	-4	-374
Lazio	-281	-718	-414	-31	-1.444
Abruzzo	-5	-83	-204	-5	-297
Molise	-11	-13	-25	1	-48
Campania	-186	-309	-286	-1	-782
Puglia	-125	-172	-217	-10	-524
Basilicata	-4	-29	-31	-1	-65
Calabria	-15	-43	-70	-2	-100
Sicilia	-178	-65	-303	-14	-560
Sardegna	-33	-52	-142	-12	-239
Nord Ovest	-112	-972	-1.051	-3	-2.138
Nord Est	-94	-617	-952	-9	-1.672
Centro	-287	-1.163	-827	-18	-2.295
Sud e Isole	-261	-691	-1.178	-16	-2.146
Italia	-754	-3.443	-4.008	-46	-8.251

Fonte: elaborazione C.S. Fipe su dati InfoCamere

Inoltre, considerando il tasso di sopravvivenza dei ristoranti a partire dal 2018 si denota che l'81% dei ristoranti risulta ancora attivo dopo un anno di attività e il 54% dopo 5 anni. Nello specifico, il 90% dei ristoranti iscritti come società di capitale è ancora in attività l'anno successivo, contro l'87% delle società di persone. Trascorsi cinque anni risultano attive il 69% dei ristoranti che operano come società di capitale, il 61% come società di persone e il 50% come impresa individuale. In definitiva 5 ristoranti su dieci cessano l'attività a cinque anni da quando sono state avviate. Le cose migliorano leggermente se la forma giuridica è una società di capitale o una società di persone



Perizia di stima della società Idea Food srl



Tasso di sopravvivenza delle imprese iscritte nel 2018



Forma giuridica	Settore di attività	Anni		
		1	3	5
società di capitale	Ristoranti ed attività di ristorazione mobile	90%	79%	69%
	Fornitura di pasti preparati (catering) ed altri servizi di ristorazione	94%	83%	71%
	Bar ed altri esercizi simili senza cucina	90%	77%	67%
società di persone	Ristoranti ed attività di ristorazione mobile	87%	71%	61%
	Fornitura di pasti preparati (catering) ed altri servizi di ristorazione	60%	60%	40%
	Bar ed altri esercizi simili senza cucina	88%	75%	64%
imprese individuali	Ristoranti ed attività di ristorazione mobile	78%	62%	50%
	Fornitura di pasti preparati (catering) ed altri servizi di ristorazione	80%	59%	46%
	Bar ed altri esercizi simili senza cucina	79%	63%	51%
Totale	Ristoranti ed attività di ristorazione mobile	81%	66%	54%
	Fornitura di pasti preparati (catering) ed altri servizi di ristorazione	85%	67%	54%
	Bar ed altri esercizi simili senza cucina	81%	66%	54%

Fonte: elaboraz. C.S. Fipe su dati InfoCamera



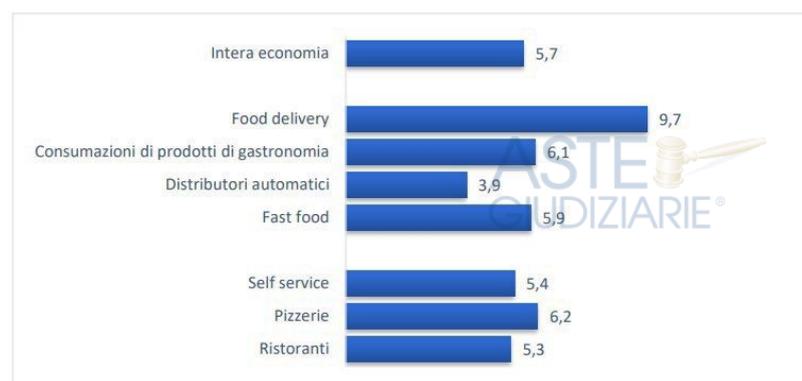
Tasso di sopravvivenza delle imprese

Tipologia impresa	anno di nascita	Anno di sopravvivenza				
		2019	2020	2021	2022	2023
ristoranti	2018	81%	72%	66%	60%	54%
	2019		83%	75%	68%	60%
	2020			87%	76%	67%
	2021				84%	74%
	2023					83%



Secondo l'osservatorio Fipe, a livello economico il 2023 (specialmente con riferimento al quarto trimestre) è stato caratterizzato da una congiuntura positiva per il settore della ristorazione in termini di performance. Nel dettaglio, i costi di approvvigionamento risultano in lieve flessione, mentre i prezzi di vendita registrano un aumento, segnalando un progressivo aggiustamento dei listini di vendita al fine di allineare le dinamiche dei prezzi sell in e sell out. Nello specifico, i prezzi dei ristoranti tradizionali e delle pizzerie sono aumentati in media rispettivamente del 5,3% e del 6,2%, mentre il food delivery registra un incremento 9,7%.

Variazione media dei prezzi 2023



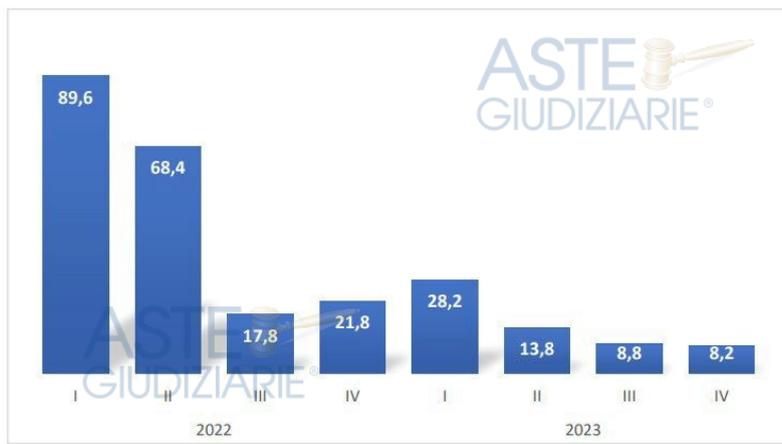
Fonte: elaborazione C.S. Fipe su dati Istat



Perizia di stima della società Idea Food srl

A livello di fatturato, il settore della ristorazione ha registrato nel 2023 un aumento complessivo medio del 13,6% rispetto al 2022. Nello specifico, nel primo trimestre i ricavi di settore risultano in aumento del 28,2% rispetto al primo trimestre dell'anno precedente, mentre nei trimestri successivi l'aumento è pari rispettivamente al 13,8%, all'8,8% e all'8,2%. Il grafico sotto riportato evidenzia una normalizzazione dei ricavi post-pandemici a seguito della riapertura dei locali e al ritorno dei consumatori alle abitudini precedenti alla diffusione del COVID-19.

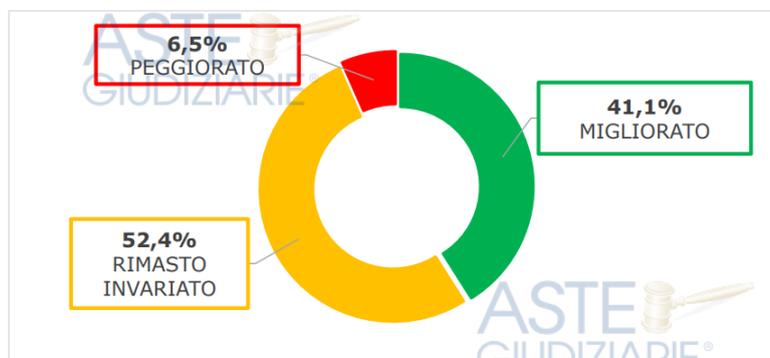
Fatturato dei servizi - Servizi di ristorazione (variazioni percentuali sullo stesso periodo corrispondente)



Fonte: elaborazione C.S.Fipe su dati Istat

A conferma di quanto riportato, i risultati del sondaggio effettuato dal Fipe sul sentiment degli imprenditori della ristorazione evidenziano che il 41,1% degli imprenditori afferma di aver incrementato il fatturato nel 2023 rispetto al 2022 e solo il 6,5% ha registrato una flessione.

Il fatturato dell'impresa nel 2023 rispetto al 2022

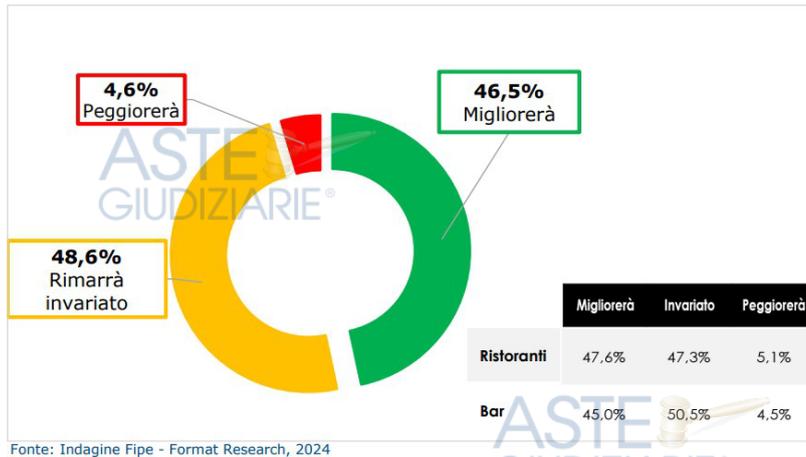


Inoltre, in termini previsionali, il 46,5% delle imprese si attende di chiudere il 2024 con un risultato migliorativo rispetto all'anno scorso e il 48,6% prevede una conferma degli stessi.

Perizia di stima della società Idea Food srl



Il fatturato dell'impresa nel 2024 rispetto al 2023



Sempre con riferimento alle performance economiche, il valore aggiunto dei servizi di ristorazione è stimato per il 2023 pari a 54,5 miliardi di euro, con un incremento in termini reali del 3,9% rispetto al 2019 (utilizzando come base il dato 2012).



La dinamica del valore aggiunto della ristorazione



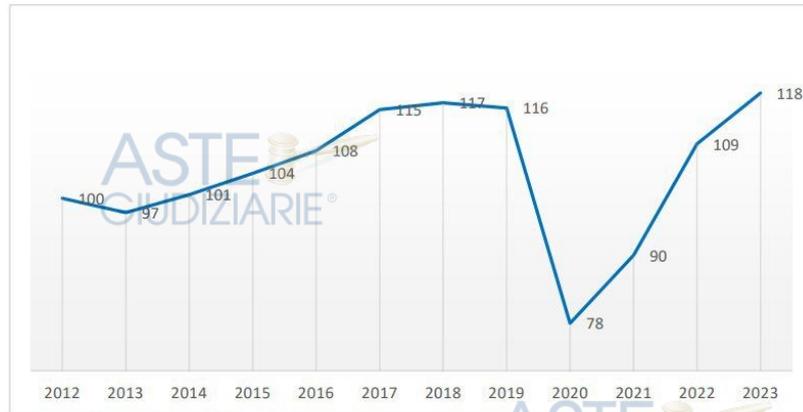
In termini occupazionali, il settore della ristorazione, usando come base il dato 2012, ha registrato un aumento dell'8% rispetto al 2022, raggiungendo valori superiori al periodo pre-pandemico, con un incremento del 2,3% rispetto al 2019.



Perizia di stima della società Idea Food srl



Dinamica dell'occupazione nella ristorazione



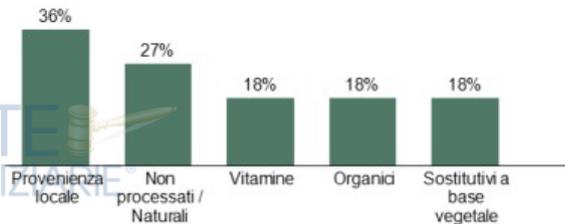
Fonte: stima Fipe su dati di contabilità nazionale



A livello europeo, lo studio di Bain EMEA Consumer Pulse Survey (redatto in collaborazione con Dynata), evidenzia un cambiamento delle preferenze di consumo da parte della popolazione, con un aumento della domanda di prodotti locali, naturali e sostenibili, mentre cala l'interesse verso i prodotti a base di carne, grassi e zuccheri.

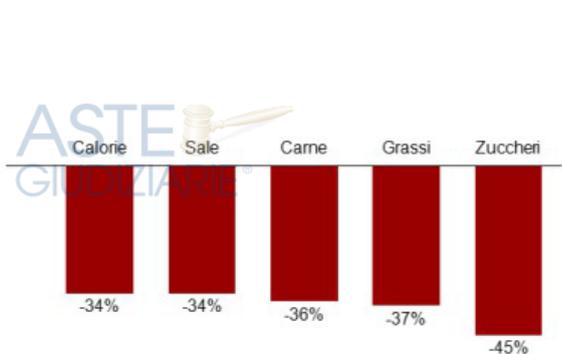
TOP 5 CATEGORIE CHE I CONSUMATORI VOGLIONO ACQUISTARE DI PIU'

% Rispondenti in Europa, Settembre '23



TOP 5 CATEGORIE CHE I CONSUMATORI VOGLIONO ACQUISTARE DI MENO

% Rispondenti in Europa, Settembre '23



Fonte: Bain EMEA Consumer Pulse Survey, con Dynata



Perizia di stima della società Idea Food srl



Si segnala inoltre come il settore della ristorazione commerciale nel periodo compreso tra il 2022 ed il Q3 2024 ha assistito a 235 operazioni di M&A corrispondenti ad un valore di 8,5 miliardi. Nella tabella di seguito si presentano i valori delle operazioni realizzate nel periodo in esame.

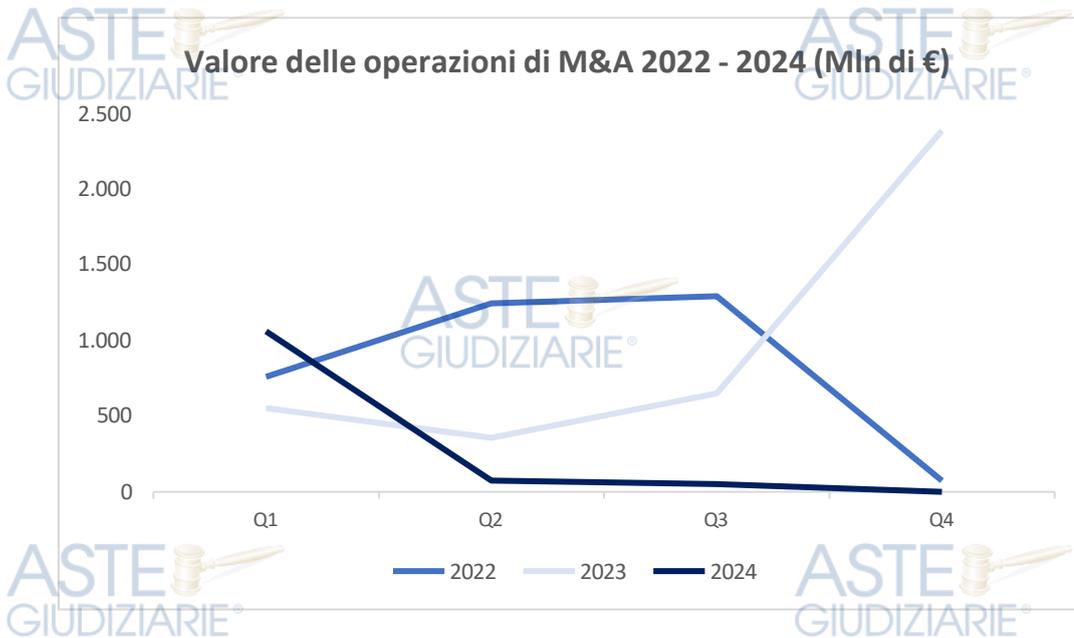
Operazioni di M&A nel periodo 2022 - Q3 2024



	(Mln di euro)	Q1	Q2	Q3	Q4	Totale
2022	Numero operazioni	23	26	29	29	107
	Valore operazioni (Mln)	759,90	1.244,20	1.291,80	73,50	3.369,40
2023	Numero operazioni	16	27	20	16	79
	Valore operazioni (Mln)	553,50	356,60	650,00	2.385,30	3.945,40
2024	Numero operazioni	21	11	17		49
	Valore operazioni (Mln)	1.060,10	74,70	51,00		1.185,80
Totale operazioni						235
Totale valore operazioni						8.500,60



Perizia di stima della società Idea Food srl



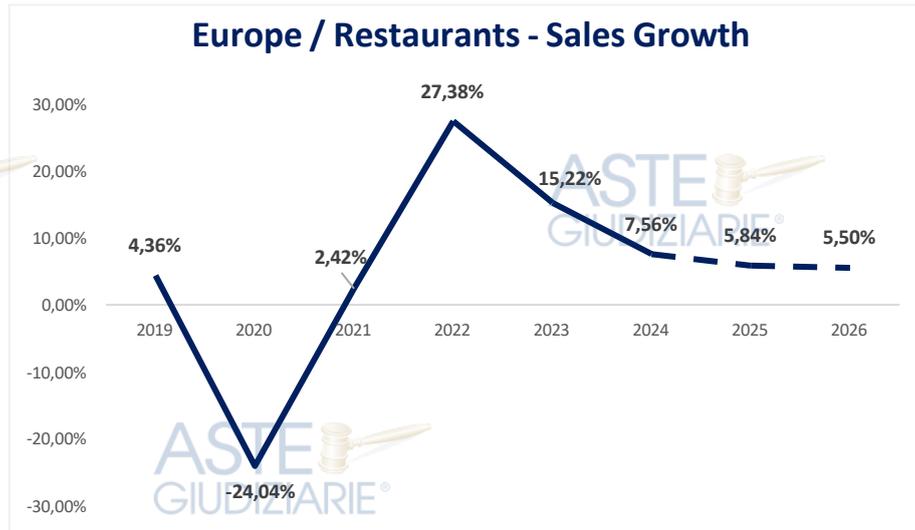
Sulla base della classificazione effettuata dalla banca dati Factset, la Società opera nell'Industry "Restaurants", che, a livello europeo, presenta i seguenti componenti (si presentano solo le Società quotate in quanto rilevanti ai fini della stima dei dati settoriali).

Name	% Index Weight	Price
Europe / Restaurants -IND	100,00	331,99
3400 Consumer Services	100,00	-
3435 Restaurants	100,00	-
Ibersol, SGPS S.A.	0,39	7,68
Nordrest Holding AB	0,15	9,94
SSP Group Plc	1,92	1,95
DP Poland PLC	0,15	0,13
Elior Group SA	1,02	3,28
NoHo Partners Plc	0,19	7,30
AmRest Holdings SE	1,36	5,05
Mitchells & Butlers plc	2,18	2,95
Sodexo SA	15,39	84,80
Loungers Plc	0,36	2,78
Sligro Food Group N.V.	0,61	11,15
DO & CO Aktiengesellschaft	2,31	170,85
Marston's PLC	0,37	0,47
Young & Co.'s Brewery, P.L.C. Class A	0,95	12,37
Domino's Pizza Group plc	2,03	4,18
Compass Group PLC	69,09	33,10
Fuller, Smith & Turner P.L.C. Class A	0,38	8,78
J D Wetherspoon plc	1,15	7,64

Sulla base dei dati estrapolati dal medesimo database, tra il 2019 e il 2023 emerge un andamento irregolare della crescita del fatturato del comparto. Nello specifico, il settore ha sperimentato un

Perizia di stima della società Idea Food srl

aumento dei ricavi nell'anno precedente alla diffusione della pandemia di Covid-19 pari al 4,36%, una decrescita del 24,04% nel 2020, principalmente riconducibile alle chiusure aziendali per lock-down sperimentate nel corso dell'anno, e una ripresa negli anni successivi, rispettivamente pari al 2,42% e al 27,38%. Nell'ultimo esercizio consuntivo si registra una crescita del fatturato del comparto pari al 15,22%.

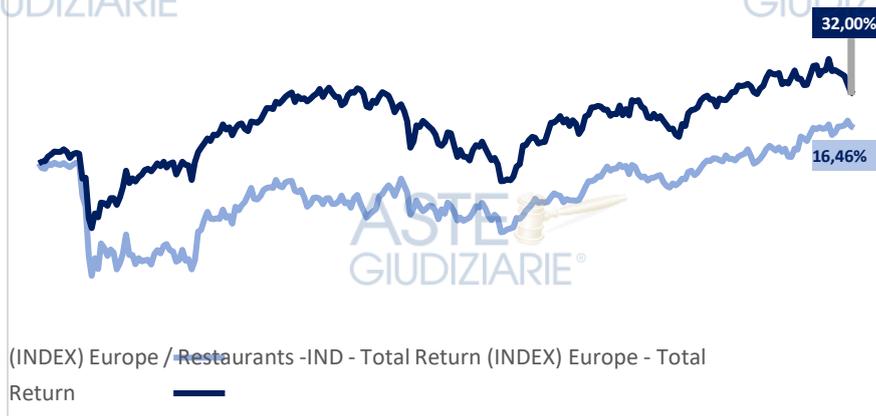


Con riferimento al periodo prospettico 2024-2026, le stime relative al settore indicano un tasso di crescita medio del fatturato del 5,67%.

L'andamento dei titoli azionari del settore europeo "Restaurants" negli ultimi 5 anni risulta inferiore al paniere complessivo dei titoli europei, registrando una crescita del 16,46% contro quella del 32% del benchmark di riferimento. Il grafico evidenzia come negli anni di diffusione della pandemia i titoli del comparto ristorativo abbia avuto una flessione maggiore rispetto al paniere europeo complessivo. Inoltre, si evidenzia come pur rimanendo al di sotto del benchmark, ci sia stata una normalizzazione dei rendimenti azionari negli anni successivi.

Perizia di stima della società Idea Food srl

Europe - Restaurants - L5Y



Sempre con riferimento ai prezzi dei titoli azionari, si riporta di seguito il consensus degli analisti in merito ai titoli azionari del settore, calcolato ponderando i singoli rating delle Società quotate del settore sulla base della loro capitalizzazione.

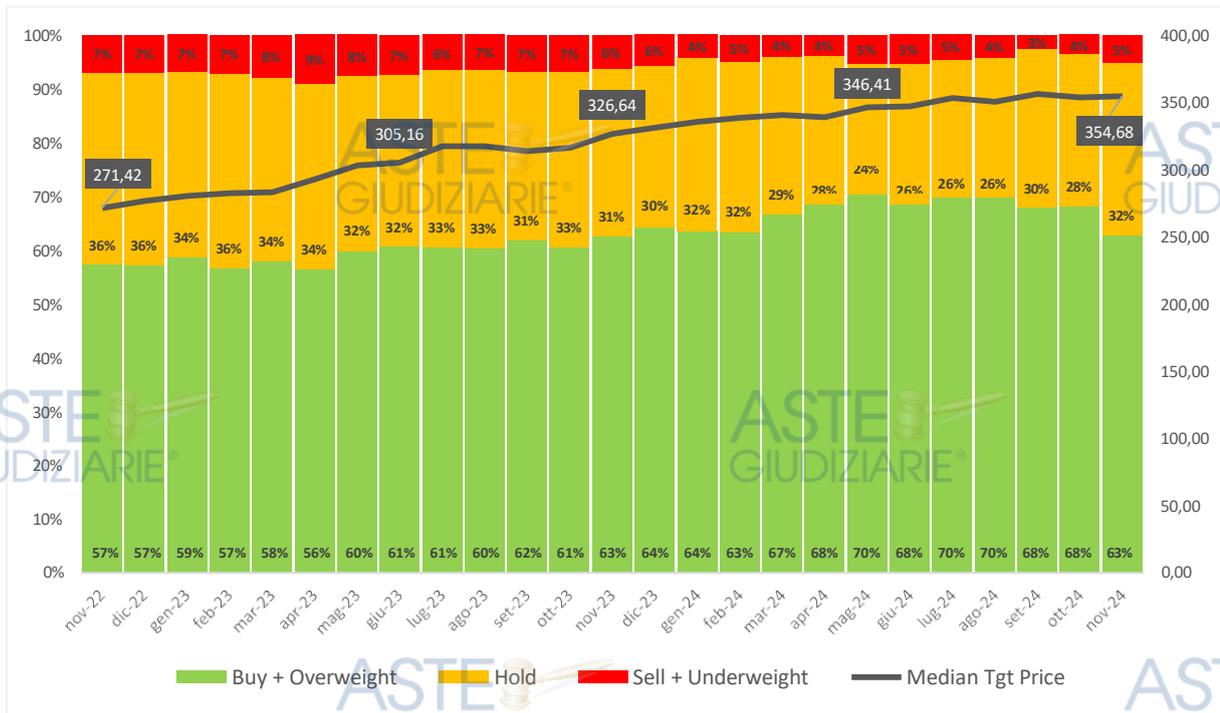
Date	Median Rating	Net Change in Rating (%)	Buy (%)	Overweight (%)	Hold (%)	Underweight (%)	Sell (%)	Median Tgt Price	Tgt Price Implied Return (%)
20 Nov '24	Hold	0,00	55,9	6,8	32,2	1,7	3,4	354,68	6,8
31 Oct '24	Overweight	0,88	61,1	7,1	28,3	0,0	3,5	353,57	7,2
30 Sep '24	Overweight	-2,54	61,9	5,9	29,7	0,0	2,5	356,23	8,0
30 Aug '24	Overweight	-0,84	63,0	6,7	26,1	0,8	3,4	350,32	6,0
31 Jul '24	Buy	-2,33	64,3	5,4	25,6	1,6	3,1	353,13	7,3
28 Jun '24	Buy	-2,31	63,1	5,4	26,2	1,5	3,8	346,97	16,4
31 May '24	Buy	1,52	65,2	5,3	24,2	1,5	3,8	346,41	12,6
30 Apr '24	Buy	4,62	62,3	6,2	27,7	0,8	3,1	338,90	12,7
29 Mar '24	Buy	3,97	61,9	4,8	29,4	1,6	2,4	340,48	9,9
29 Feb '24	Overweight	0,69	58,3	4,9	31,9	1,4	3,5	338,48	15,4
31 Jan '24	Buy	5,00	58,6	5,0	32,1	1,4	2,9	335,63	12,1
29 Dec '23	Overweight	5,71	58,6	5,7	30,0	2,1	3,6	331,20	11,6
30 Nov '23	Overweight	2,78	57,6	4,9	31,3	2,1	4,2	326,64	17,8
31 Oct '23	Overweight	-2,04	55,1	5,4	32,7	2,0	4,8	316,27	17,5
29 Sep '23	Overweight	-1,23	55,6	6,2	31,5	1,9	4,9	313,68	18,6
31 Aug '23	Hold	1,78	53,8	6,5	33,1	1,8	4,7	317,46	14,9
31 Jul '23	Hold	3,53	55,3	5,3	32,9	1,8	4,7	317,29	12,9
30 Jun '23	Overweight	3,64	55,8	4,8	32,1	1,2	6,1	305,16	4,5
31 May '23	Overweight	0,64	55,4	4,5	32,5	1,3	6,4	303,06	6,0
28 Apr '23	Overweight	-0,65	52,6	3,9	34,4	2,6	6,5	292,81	5,0
31 Mar '23	Overweight	0,00	53,0	4,9	34,1	1,8	6,1	283,10	7,2
28 Feb '23	Hold	-0,60	51,2	5,4	36,3	1,8	5,4	282,47	13,4
31 Jan '23	Hold	-1,15	53,4	5,2	34,5	1,7	5,2	280,42	9,6
30 Dec '22	Hold	-2,89	52,0	5,2	35,8	1,7	5,2	276,71	13,1
30 Nov '22	Hold	-1,17	52,6	4,7	35,7	1,8	5,3	271,42	14,2

In data novembre 2024, le raccomandazioni degli analisti posizionano il settore in Buy/Ovverweight (63%), mentre il 32% degli esperti colloca l'Industry nella categoria Hold. Il target price mediano per il settore risulta pari a 354,68 (contro un prezzo corrente di 331,99), indicando come il prezzo di mercato dei titoli risulti scontato rispetto alle aspettative per i prossimi 12 mesi degli analisti (ritorno atteso implicito positivo del 6,84%).

Perizia di stima della società Idea Food srl



gli analisti (ritorno atteso implicito positivo del 6,84%).



La IDEA FOOD SRL, costituita il 09.08.2017 con atto a rogito Notaio Giovanni Saggio, agisce in affiliazione commerciale con la Kentucky Fried Chicken, meglio nota come KFC leader mondiale della ristorazione fast food specializzata nel pollo fritto.

Allo stato attuale, con un organico aziendale di 163 dipendenti, la società gestisce sette punti di ristoro ed in dettaglio:

Catania – Centro commerciale Etnapolis

Catania – Centro commerciale Porte di

Catania Catania – Centro Sicilia

Catania – Piazza Turi Ferro

Milazzo – Centro Commerciale Parco Corolla

Palermo – Via Notarbartolo

Roma – Centro Commerciale Maximo

La disponibilità delle unità immobiliari dei punti di ristoro di Catania (Piazza Turi Ferro) e di Palermo (Via Notarbartolo) è in forza di specifici contratti di locazione e sub-locazione, mentre quella delle unità immobiliari poste all'interno dei Centri Commerciali è in forza di specifici contratti di affitto di ramo di azienda.

La IDEA FOOD una volta acquisita la disponibilità delle unità immobiliari ha provveduto alla completa ristrutturazione per l'adeguamento degli impianti elettrici, meccanici e speciali, nonché del progetto architettonico imposto da KFC.

Perizia di stima della società Idea Food srl

Analisi Finanziaria 2021 – 2023

Si riporta di seguito il Conto Economico riclassificato relativo al triennio 2021 – 2023.

Conto Economico	2021	%	2022	%	2023	%
Ricavi delle vendite	7.396.643	100,00%	11.281.356	100,00%	12.038.288	100,00%
Variazione prodotti finiti e lavori in corso	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%
Valore della produzione	7.396.643	100%	11.281.356	100%	12.038.288	100%
Costi materie prime	(2.376.947)	32,14%	(3.501.179)	31,04%	(3.720.229)	30,90%
Costi per servizi	(966.384)	13,07%	(1.739.173)	15,42%	(1.754.052)	14,57%
Costi godimento beni di terzi	(1.790.532)	24,21%	(2.759.157)	24,46%	(2.832.648)	23,53%
Costi per il personale	(2.213.520)	29,93%	(3.557.324)	31,53%	(3.877.950)	32,21%
Variazione rimanenze m.p., merci e di consumo	102.692	-1,39%	(40.742)	0,36%	(123.494)	1,03%
Accantonamenti	-	0,00%	(297.144)	-2,63%	(157.117)	1,31%
Costi della produzione	(7.244.691)	98%	(11.894.719)	105%	(12.465.491)	104%
MOL	151.952	2,1%	(613.363)	-5,4%	(427.203)	-3,5%
Altri ricavi	19.711	0,27%	310.124	2,75%	89.189	0,74%
Oneri diversi di gestione	(190.457)	2,57%	(273.705)	2,43%	(469.124)	3,90%
EBITDA	(18.794)	-0,25%	(576.944)	-5,11%	(807.138)	-6,70%
Amm.ti e svalutazioni	(8.252)	0,11%	-	0,00%	-	0,00%
EBIT	(27.045)	0%	(576.944)	-5%	(807.138)	-7%
Proventi e oneri finanziari	(140.009)	-1,89%	(390.335)	-3,46%	(152.633)	-1,27%
Rettifiche attività finanziarie	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%
Risultato ante-imposte	(167.054)	-2%	(967.279)	-9%	(959.771)	-8%
Imposte e tasse	(49.873)	0,67%	34.604	-0,31%	(6.173)	0,05%
Risultato d'esercizio	(216.927)	-3%	(932.676)	-8%	(965.944)	-8%

Tra il 2021 e il 2023 i ricavi delle vendite risultano in crescita, passando da 7,4 milioni di euro a 12 milioni di euro, con un CAGR del 28% nel triennio. (Il **CAGR** (acronimo di **Compound Annual Growth Rate**) è un indicatore finanziario che esprime il **tasso di crescita annuale composto** di un investimento o di una variabile economica su un determinato periodo di tempo).

Le voci di costo più rilevanti sono costituite dai costi per materie prime e dai costi del personale, che si attestano rispettivamente a 3,7 e 3,9 milioni di euro nell'ultimo esercizio consuntivo, pari al 30,9% ed al 32,21% dei ricavi delle vendite; seguono i costi di godimento beni di terzi di 2,8 milioni

di euro al 31.12.2023, tra i quali le royalties relative ai contratti di franchising ed i fitti passivi ammontano rispettivamente a 1,2 milioni e 811 mila euro.

Nel periodo di analisi, i costi della produzione risultano in aumento in senso assoluto, passando da 7,2 milioni di euro nel 2021 a 12,5 milioni di euro nel 2023 e, inoltre, nel triennio risultano crescenti anche in senso relativo passando dal 98% al 104% del valore della produzione.

Perizia di stima della società Idea Food srl

Si segnala come, a seguito dell'applicazione dell'art. 60 del DL 104/2020 (e successive modifiche), siano stati sospesi gli ammortamenti relativi alle immobilizzazioni per gli esercizi 2021, 2022 e 2023. In particolare, nell'esercizio 2023 sono state sospese quote di ammortamento per un valore totale di 630 mila euro, di cui 320 mila euro relativi a immobilizzazioni immateriali e 310 mila euro a immobilizzazioni materiali.

Si riporta di seguito lo Stato Patrimoniale riclassificato relativo al triennio 2021 – 2023.

Stato Patrimoniale	2021	%	2022	%	2023	%
Credito vs Soci	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%
Immobilizzazioni immateriali	1.217.585	17,92%	1.396.620	12,18%	1.558.415	13,29%
Immobilizzazioni materiali	1.667.532	24,54%	1.369.711	11,95%	1.391.745	11,87%
Immobilizzazioni finanziarie	42.270	0,62%	102.601	0,89%	119.289	1,02%
Rimanenze	279.992	4,12%	239.250	2,09%	115.756	0,99%
Crediti v/clienti	31.053	0,46%	86.757	0,76%	16.049	0,14%
Crediti intercompany	2.108.345	31,03%	6.286.751	54,83%	7.025.814	59,90%
Crediti tributari	68.899	1,01%	296.533	2,59%	137.960	1,18%
Crediti per imposte anticipate	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%
Altri crediti	86.681	1,28%	106.412	0,93%	241.805	2,06%
Altri titoli	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%
Disponibilità liquide	103.594	1,52%	255.290	2,23%	243.304	2,07%
Ratei e risconti attivi	1.188.764	17,50%	1.326.690	11,57%	879.253	7,50%
Totale Attivo	6.794.715	100,00%	11.466.614	100,00%	11.729.390	100,00%
Patrimonio netto	- 35.357	-0,52%	- 172.765	-1,51%	- 1.138.707	-9,71%
Finanziamento soci	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%
Fondo per rischi e oneri	163.462	2,41%	624.255	5,44%	1.013.029	8,64%
Fondo TFR	92.204	1,36%	191.239	1,67%	261.895	2,23%
Debiti v/banche	299.723	4,41%	255.678	2,23%	199.067	1,70%
Debiti v/altri finanziatori	3.400.950	50,05%	3.431.472	29,93%	3.603.212	30,72%
Debiti v/fornitori	1.376.085	20,25%	3.897.216	33,99%	3.693.911	31,49%
Debiti intercompany	37.345	0,55%	343.755	3,00%	272.701	2,32%
Debiti tributari	312.353	4,60%	585.092	5,10%	756.015	6,45%
Debiti v/istituti di previdenza	903.553	13,30%	1.731.791	15,10%	2.459.265	20,97%
Altri debiti	186.728	2,75%	433.202	3,78%	484.895	4,13%
Ratei e risconti passivi	57.668	0,85%	145.680	1,27%	124.107	1,06%
Totale Passivo	6.794.715	100,00%	11.466.614	100,00%	11.729.390	100,00%

Tra il 2021 e il 2023 il totale attivo risulta in crescita, attestandosi a 11,7 milioni di euro nell'ultimo esercizio consuntivo. I crediti intercompany sono la voce più consistente dell'attivo pari a 7 milioni di euro nel 2023 (59,90% del totale), seguiti dalle immobilizzazioni immateriali (1,5

Perizia di stima della società Idea Food srl

milioni di euro) e dalle immobilizzazioni materiali (1,4 milioni di euro).

Tra il 2021 e il 2023 i debiti verso altri finanziatori ed i debiti verso fornitori sono in aumento e, al 31/12/2023, essi costituiscono le poste più rilevanti del passivo, raggiungendo rispettivamente un valore di 3,7 e 3,6 milioni di euro (pari al 31,49% e 30,72% del totale).

Si segnala come per effetto delle perdite degli esercizi chiusi al 31.12.2021, 31.12.2022 e 31/12/2023, la società ha inteso avvalersi nella norma agevolativa prevista dall'art. art. 6 del DL 23 /2020 (e successive modifiche) e presenta per l'esercizio 2023 un patrimonio netto negativo pari a 1,1 milioni di euro.

Si riporta di seguito il dettaglio inerente alla posizione finanziaria netta tra il 2021 e il 2023.

Posizione Finanziaria Netta			
	2021	2022	2023
Debiti v/banche	299.723	255.678	199.067
<i>di cui esigibili entro l'esercizio successivo</i>	46.632	56.817	63.020
<i>di cui esigibili oltre l'esercizio successivo</i>	253.091	198.861	136.047
Debiti v/altri finanziatori	3.400.950	3.431.472	3.603.212
<i>di cui esigibili entro l'esercizio successivo</i>	3.400.950	792.472	3.603.212
<i>di cui esigibili oltre l'esercizio successivo</i>	0	2.639.000	0
Disponibilità liquide	103.594	255.290	243.304
POSIZIONE FINANZIARIA NETTA	3.597.079	3.431.860	3.558.975

La Posizione Finanziaria Netta risulta positiva lungo tutto il periodo considerato (situazione di disponibilità liquide inferiori ai debiti finanziari) e si attesta a 3,5 milioni di euro nell'ultimo esercizio.

Perizia di stima della società Idea Food srl

Di seguito si riporta il Rendiconto Finanziario riclassificato relativo agli esercizi 2021 – 2023.

Rendiconto Finanziario	2021	2022	2023
EBITDA		(576.944)	(807.138)
+/- Delta Rimanenze		40.742	123.494
+/- Delta Crediti Commerciali v/terzi		(55.704)	70.708
+/- Delta Debiti Commerciali v/terzi		2.521.130	(203.304)
+/- Delta Acconti		-	-
Flusso di cassa della gestione corrente		1.929.225	(816.241)
+/- Delta Crediti/debiti tributari		45.105	329.497
+/- Delta Crediti infragruppo		(4.178.407)	(739.063)
+/- Delta Debiti infragruppo		306.410	(71.054)
+/- Delta altre poste Capitale Circolante Netto		1.005.067	1.069.638
+ Delta Fondo TFR/Fondo rischi		559.827	459.431
Flusso di cassa operativo		(332.773)	232.207
+/- Proventi/(Oneri) finanziari		(390.335)	(152.633)
- Svalutazioni		-	-
+/- Rettifiche attività finanziarie		-	-
- Tasse		34.604	(6.173)
Flusso di cassa operativo netto		(688.505)	73.401
-/+ Investimenti/Disinvestimenti		58.456	(200.517)
Flusso di cassa al netto degli investimenti		(630.049)	(127.116)
+/- Aumenti di Patrimonio Netto / Distribuzioni dividendi		795.268	2
+/- Tiraggi / Rimborsi finanziamenti soci		-	-
Flusso di cassa al servizio del debito		165.219	(127.115)
+/- Debiti v/Banche		(44.045)	(56.611)
+/- Debiti v/Altri finanziatori		30.522	171.740
Flusso di cassa complessivo generato		151.696	(11.986)
LIQUIDITA'	103.594	255.290	243.304

Con riferimento all'esercizio 2023, la Società presenta un flusso di cassa della gestione corrente negativo per 816 mila euro, prevalentemente in virtù di un EBITDA negativo per 807 mila euro.

Nel medesimo esercizio, il flusso di cassa operativo risulta positivo, attestandosi a 232 mila di euro, in funzione della diminuzione dei crediti tributari, dell'aumento dei debiti tributari e previdenziali e delle variazioni dei ratei e risconti attivi.

Al 31.12.2023, considerando il pagamento degli oneri finanziari, le capex e le imposte di esercizio, il flusso di cassa netto degli investimenti risulta negativo per 127 mila euro.

Infine, il flusso di cassa complessivamente generato nel 2023 risulta negativo per 12 mila euro.

Perizia di stima della società Idea Food srl

6.1 Situazione contabile al 31 agosto 2024

Di seguito vengono presentati lo Stato patrimoniale ed il Conto economico consuntivo al 31 agosto 2024.

Stato Patrimoniale		31.08.2024	%
Credito vs Soci		-	0,00%
Immobilizzazioni immateriali		1.445.278	12,36%
Immobilizzazioni materiali		1.198.676	10,25%
Immobilizzazioni finanziarie		173.294	1,48%
Rimanenze		117.245	1,00%
Crediti v/clienti		128.417	1,10%
Crediti intercompany		7.280.117	62,28%
Crediti tributari		224.458	1,92%
Crediti per imposte anticipate		-	0,00%
Altri crediti		10.037	0,09%
Altri titoli		-	0,00%
Disponibilità liquide		353.173	3,02%
Ratei e risconti attivi		758.280	6,49%
Totale Attivo		11.688.975	100,00%
Patrimonio netto		- 1.718.207	-14,70%
Finanziamento soci		-	0,00%
Fondo per rischi e oneri		530.922	4,54%
Fondo TFR		269.142	2,30%
Debiti v/banche		186.451	1,60%
Debiti v/altri finanziatori		3.603.212	30,83%
Debiti v/fornitori		3.872.234	33,13%
Debiti intercompany		69.312	0,59%
Debiti tributari		1.256.610	10,75%
Debiti v/istituti di previdenza		3.090.852	26,44%
Altri debiti		423.473	3,62%
Ratei e risconti passivi		104.976	0,90%
Totale Passivo		11.688.975	100,00%

Conto Economico		31.08.2024	%
Ricavi delle vendite		7.300.391	100,00%
Variazione prodotti finiti e lavori in corso		-	0,00%
Valore della produzione		7.300.391	100%
Costi materie prime		(2.215.836)	30,35%
Costi per servizi		(984.807)	13,49%
Costi godimento beni di terzi		(1.798.570)	24,64%
Costi per il personale		(2.177.127)	29,82%
Variazione rimanenze m.p., merci e di consumo		1.489	-0,02%
Accantonamenti		(26.988)	0,37%
Costi della produzione		(7.201.839)	99%
MOL		98.552	1,3%
Altri ricavi		(6.721)	-0,09%
Oneri diversi di gestione		(101.215)	1,39%
EBITDA		(9.384)	-0,13%
Amm.ti e svalutazioni		(438.427)	6,01%
EBIT		(447.811)	-6%
Proventi e oneri finanziari		(131.690)	-1,80%
Rettifiche attività finanziarie		-	0,00%
Risultato ante-imposte		(579.500)	-8%
Imposte e tasse		-	0,00%
Risultato d'esercizio		(579.500)	-8%

Al 31.08.2024, nel passivo patrimoniale, i debiti tributari ed i debiti verso gli istituti di previdenza risultano in aumento, passando rispettivamente da 756 mila euro al 31.12.23 a 1,3 milioni di euro e da 2,4 a 3 milioni di euro.

Ad agosto '24, la Società presenta ricavi delle vendite pari 7,3 milioni di euro. Il costo della produzione si attesta ad euro 7,2 milioni di euro, risultando un Margine Operativo Lordo pari a 99 mila euro.

La Società al 31.08.2024 presenta un EBITDA negativo per 9 mila euro, corrispondente ad una marginalità negativa del -0,13%. Gli ammortamenti iscritti a bilancio hanno un impatto pari a 438 mila euro sull'EBIT il quale risulta negativo per un importo pari a 448 mila euro.

Perizia di stima della società Idea Food srl



7 BUSINESS PLAN DI IDEA FOOD S.R.L.

Ai fini della stima del capitale economico dei punti vendita gestiti dalla Società Idea Food S.r.l., si è proceduto ad analizzare il Budget economico 2024 e il Business Plan redatti dal Management, contenenti il dettaglio relativo agli economics dei singoli punti vendita.

Al riguardo, in virtù del fatto che il Business Plan copre un periodo previsionale fino all'esercizio 2043, sono stati considerati i dati prospettici dei punti vendita in coerenza con la probabile data di cessazione della loro conduzione da parte di Idea Food. Nel dettaglio, la Società attualmente gestisce 7 locali commerciali a marchio KFC (ottenuto in franchising), anche in funzione di contratti di affitto degli immobili/dei rami d'azienda comprensivi dei locali. Si riepilogano di seguito i principali dati forniti dal Management inerenti alla probabile data di scadenza dei contratti di locazione degli immobili/affitto di ramo d'azienda e quelli di franchising.

Denominazione	Collocazione	Scadenza contratto di franchising	Scadenza locale
KFC MILAZZO	Milazzo (ME)	25/06/2029	25/06/2025
KFC NOTARBARTOLO	Palermo (PA)	20/12/2030	31/12/2029
KFC ETNAPOLIS	Belpasso (CT)	22/02/2032	30/06/2036
KFR PORTE DI CATANIA	Catania (CT)	27/12/2028	24/09/2036
KFC CENTRO SICILIA	Misterbianco (CT)	10/07/2029	30/05/2037
KFC MAXIMO	Roma (RM)	26/11/2030	01/04/2039
KFC CATANIA CENTRO	Catania (CT)	16/01/2030	29/02/2030

Tenuto conto dei dati sopra riportati, ai fini della valutazione in oggetto, lo scrivente ha proceduto, per ogni punto vendita, a considerare i dati prospettici contenuti nel Business Plan aziendale compresi fino al minor periodo di durata dei contratti di franchising e quelli di "affitto".

Con riferimento ai dati di Budget economico dell'esercizio 2024, consuntivi fino al mese di settembre '24, nonché a quelli di Business Plan, è stata svolta un'analisi in merito alle modalità di calcolo e sono state effettuate alcune assumptions integrative, in modo da addivenire ad un prospetto completo di conto economico previsionale del ramo d'azienda composto dai punti vendita relativo al periodo previsionale 2024-2032 (data ipotizzata di chiusura dell'ultimo punto vendita), di seguito riportato.

Perizia di stima della società Idea Food srl

Conto Economico	2024	%	2025	%	2026	%	2027	%	2028	%
Ricavi delle vendite	11.011.949	100,00%	10.363.140	100,00%	9.960.606	100,00%	10.060.669	100,00%	10.161.739	100,00%
Variazione prodotti finiti e lavori in corso	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%
Valore della produzione	11.011.949	100%	10.363.140	100%	9.960.606	100%	10.060.669	100%	10.161.739	100%
Costi materie prime	(3.286.035)	29,84%	(3.071.981)	29,64%	(2.939.009)	29,51%	(2.968.534)	29,51%	(2.998.356)	29,51%
Costi per servizi	(996.165)	9,05%	(952.636)	9,19%	(914.986)	9,19%	(924.178)	9,19%	(933.462)	9,19%
Costi godimento beni di terzi	(2.270.681)	20,62%	(2.033.242)	19,62%	(1.950.115)	19,58%	(1.962.785)	19,51%	(1.975.582)	19,44%
Costi per il personale	(3.797.539)	34,49%	(3.499.652)	33,77%	(3.309.310)	33,22%	(3.342.555)	33,22%	(3.376.134)	33,22%
Variazione rimanenze m.p., merci e di consumo	47.641	0,43%	(10.644)	-0,10%	(6.612)	-0,07%	1.468	0,01%	1.483	0,01%
Altri costi operativi	(106.911)	-0,97%	(79.205)	-0,76%	(79.266)	-0,80%	(80.062)	-0,80%	(80.867)	-0,80%
Costi della produzione	(10.409.691)	95%	(9.647.360)	93%	(9.199.298)	92%	(9.276.646)	92%	(9.362.918)	92%
MOL	602.258	5%	715.780	7%	761.308	8%	784.023	8%	798.820	8%
Altri ricavi	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%
Oneri diversi di gestione	(165.576)	1,50%	(92.467)	0,89%	(85.818)	0,86%	(86.680)	0,86%	(87.551)	0,86%
EBITDA	436.682	3,97%	623.313	6,01%	675.490	6,78%	697.343	6,93%	711.269	7,00%
Amm.ti e svalutazioni	(421.670)	3,83%	(420.058)	4,05%	(412.003)	4,14%	(415.676)	4,13%	(411.917)	4,05%
EBIT	15.012	0%	203.255	2%	263.487	3%	281.666	3%	299.352	3%

Conto Economico	2029	%	2030	%	2031	%	2032	%
Ricavi delle vendite	7.970.162	100,00%	3.721.981	100,00%	1.219.898	100,00%	189.507	100,00%
Variazione prodotti finiti e lavori in corso	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%
Valore della produzione	7.970.162	100%	3.721.981	100%	1.219.898	100%	189.507	100%
Costi materie prime	(2.350.562)	29,49%	(1.091.399)	29,32%	(394.027)	32,30%	(61.211)	32,30%
Costi per servizi	(764.361)	9,59%	(315.337)	8,47%	(117.594)	9,64%	(18.268)	9,64%
Costi godimento beni di terzi	(1.539.596)	19,32%	(735.853)	19,77%	(256.288)	21,01%	(41.127)	21,70%
Costi per il personale	(2.610.896)	32,76%	(1.096.763)	29,47%	(516.658)	42,35%	(82.124)	43,34%
Variazione rimanenze m.p., merci e di consumo	(32.211)	-0,40%	(62.611)	-1,68%	(34.677)	-2,84%	(16.549)	-8,73%
Altri costi operativi	(79.267)	-0,99%	(32.715)	-0,88%	(1.518)	-0,12%	(236)	-0,12%
Costi della produzione	(7.376.894)	93%	(3.334.678)	90%	(1.320.762)	108%	(219.515)	116%
MOL	593.268	7%	387.303	10%	(100.864)	-8%	(30.007)	-16%
Altri ricavi	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%
Oneri diversi di gestione	(67.533)	0,85%	(29.762)	0,80%	(15.036)	1,23%	(2.521)	1,33%
EBITDA	525.735	6,60%	357.542	9,61%	(115.900)	-9,50%	(32.528)	-17,16%
Amm.ti e svalutazioni	(153.017)	1,92%	(23.634)	0,63%	(9.143)	0,75%	(1.524)	0,80%
EBIT	372.718	5%	333.907	9%	(125.043)	-10%	(34.052)	-18%

Si riporta di seguito un'analisi delle assumptions utilizzate dal Management ai fini della predisposizione dei financials previsionali relativi ai punti vendita.

Ricavi delle vendite

I ricavi delle vendite sono stati suddivisi sulla base dei punti vendita in attività e sono stati stimati dal management per ognuno di essi; con specifico riferimento all'esercizio previsionale 2024, si evidenzia come il fatturato risulti consuntivo fino al mese di settembre e, in seguito, i ricavi di ogni locale commerciale risultano stimati puntualmente per ogni mese prospettico.

Con riferimento agli esercizi previsionali successivi, i ricavi delle vendite sono stati stimati a partire dal dato previsionale al 31.12.2024, tenendo conto dell'inflazione annua (stimata prudenzialmente dal Management nell'ordine dell'1%), nonché della stagionalità dei ricavi registrata nei differenti mesi per ogni locale.

Perizia di stima della società Idea Food srl

Di seguito, si riporta un prospetto riepilogativo dei ricavi delle vendite stimati per il periodo 2025-2032 per ogni punto vendita.

Punto Vendita	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
KFC MILAZZO	458.535	0	0	0	0	0	0	0
KFC NOTARBARTOLO	1.343.130	1.350.429	1.363.996	1.377.698	1.391.539	0	0	0
KFC ETNAPOLIS	1.153.995	1.160.427	1.172.085	1.183.859	1.195.752	1.207.765	1.219.898	189.507
KFR PORTE DI CATANIA	1.117.052	1.123.326	1.134.611	1.146.010	0	0	0	0
KFC CENTRO SICILIA	2.301.166	2.314.442	2.337.692	2.361.177	1.248.759	0	0	0
KFC MAXIMO	2.554.148	2.568.923	2.594.730	2.620.797	2.647.125	2.397.288	0	0
KFC CATANIA CENTRO	1.435.114	1.443.058	1.457.555	1.472.198	1.486.987	116.929	0	0
TOTALE	10.363.140	9.960.606	10.060.669	10.161.739	7.970.162	3.721.981	1.219.898	189.507

Come anticipato, sulla base delle scadenze contrattuali ipotizzate per i contratti di locazione degli immobili e di licenza dei franchising, i ricavi delle vendite complessivi sono previsti in decrescita in virtù della progressiva chiusura dei punti vendita.

Costi della produzione

Anche con riferimento ai costi della produzione, nella redazione del Budget 2024, il Management ha stimato puntualmente i costi mensili dei punti vendita, individuando sia i costi operativi direttamente imputabili agli stessi (e.g. costi per materie prime, costo per il personale diretto, canoni di affitto e di franchising, costi per servizi energetici, di manutenzione, pubblicitari, IT, di trasporto), sia i costi generali di struttura direttamente imputabili all'operatività dei punti vendita (e.g. personale amministrativo e tecnico, costi di consulenza, oneri diversi di gestione), che vengono ribaltati su ognuno di essi in maniera paritetica, in virtù della mancata correlazione rispetto al fatturato.

Al 31.12.2024, il margine operativo lordo, che comprende solo i costi direttamente imputabili ai punti vendita, risulta pari a 1,5 milioni di euro; considerando anche i costi di struttura ribaltati sui punti vendita, l'EBITDA previsionale 2024 risulta pari a 389 mila euro. Lo scrivente ha inoltre provveduto a stimare le variazioni di rimanenze di materie prime, che tuttavia risultano una voce residuale rispetto al volume d'affari del ramo d'azienda.

Negli esercizi previsionali successivi, i costi operativi direttamente imputabili ad ogni punto vendita sono stati suddivisi tra fissi e variabili: i primi sono stati stimati sulla base dell'incidenza percentuale storica rispetto al fatturato del punto vendita. Si presenta di seguito un riepilogo dei principali costi operativi per ciascun locale e della loro incidenza sul fatturato.

Perizia di stima della società Idea Food srl

CC Porte di Catania	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Revenue food	1.117.052	1.123.326	1.134.611	1.146.010	0	0	0	0
Opex - Labor cost food	362.583	364.620	368.283	371.982	0	0	0	0
Opex - Food cost	337.350	339.245	342.653	346.095	0	0	0	0
Opex - Rent	120.000	120.000	120.000	120.000	0	0	0	0
Opex - Royalties	128.461	129.183	130.480	131.791	0	0	0	0
Opex - Energy	57.752	58.076	58.659	59.249	0	0	0	0
Totale principali OPEX	1.006.145	1.011.123	1.020.075	1.029.117	0	0	0	0
<i>Incidenza principali OPEX</i>	<i>90%</i>	<i>90%</i>	<i>90%</i>	<i>90%</i>	<i>N.d.</i>	<i>N.d.</i>	<i>N.d.</i>	<i>N.d.</i>

CC Centro Sicilia	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Revenue food	2.301.166	2.314.442	2.337.692	2.361.177	1.248.759	0	0	0
Opex - Labor cost food	431.028	433.515	437.870	442.269	233.903	0	0	0
Opex - Food cost	665.037	668.874	675.593	682.380	360.891	0	0	0
Opex - Rent	135.058	135.722	136.885	138.059	74.105	0	0	0
Opex - Royalties	264.634	266.161	268.835	271.535	143.607	0	0	0
Opex - Energy	49.245	49.529	50.027	50.529	26.723	0	0	0
Totale principali OPEX	1.545.002	1.553.800	1.569.209	1.584.772	839.230	0	0	0
<i>Incidenza principali OPEX</i>	<i>67%</i>	<i>67%</i>	<i>67%</i>	<i>67%</i>	<i>67%</i>	<i>N.d.</i>	<i>N.d.</i>	<i>N.d.</i>

CC Parco Corolla	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Revenue food	458.535	0	0	0	0	0	0	0
Opex - Labor cost food	139.788	0	0	0	0	0	0	0
Opex - Food cost	149.483	0	0	0	0	0	0	0
Opex - Rent	37.500	0	0	0	0	0	0	0
Opex - Royalties	52.732	0	0	0	0	0	0	0
Opex - Energy	19.258	0	0	0	0	0	0	0
Totale principali OPEX	398.761	0						
<i>Incidenza principali OPEX</i>	<i>87%</i>	<i>N.d.</i>						

Catania Centro	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Revenue food	1.435.114	1.443.058	1.457.555	1.472.198	1.486.987	116.929	0	0
Opex - Labor cost food	474.552	477.179	481.973	486.814	491.705	38.665	0	0
Opex - Food cost	427.664	430.031	434.351	438.715	443.122	34.845	0	0
Opex - Rent	112.904	112.904	112.904	112.904	112.904	9.409	0	0
Opex - Royalties	165.038	165.952	167.619	169.303	171.004	13.447	0	0
Opex - Energy	55.969	56.279	56.845	57.416	57.992	4.560	0	0
Totale principali OPEX	1.236.128	1.242.345	1.253.691	1.265.152	1.276.727	100.926	0	0
<i>Incidenza principali OPEX</i>	<i>86%</i>	<i>86%</i>	<i>86%</i>	<i>86%</i>	<i>86%</i>	<i>86%</i>	<i>N.d.</i>	<i>N.d.</i>

CC Maximo	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Revenue food	2.554.148	2.568.923	2.594.730	2.620.797	2.647.125	2.397.288	0	0
Opex - Labor cost food	422.604	425.049	429.319	433.632	437.988	396.650	0	0
Opex - Food cost	710.053	714.161	721.335	728.582	735.901	666.446	0	0
Opex - Rent	199.000	199.000	199.000	199.000	199.000	182.417	0	0
Opex - Royalties	293.727	295.426	298.394	301.392	304.419	275.688	0	0
Opex - Energy	43.421	43.672	44.110	44.554	45.001	40.754	0	0
Totale principali OPEX	1.668.805	1.677.307	1.692.158	1.707.158	1.722.309	1.561.955	0	0
<i>Incidenza principali OPEX</i>	<i>65%</i>	<i>65%</i>	<i>65%</i>	<i>65%</i>	<i>65%</i>	<i>65%</i>	<i>N.d.</i>	<i>N.d.</i>

Perizia di stima della società Idea Food srl

Via Notarbartolo	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Revenue food	1.343.130	1.350.429	1.363.996	1.377.698	1.391.539	0	0	0
Opex - Labor cost food	394.524	396.668	400.653	404.678	408.743	0	0	0
Opex - Food cost	409.655	411.881	416.019	420.198	424.419	0	0	0
Opex - Rent	121.019	121.019	121.019	121.019	121.019	0	0	0
Opex - Royalties	154.460	155.299	156.860	158.435	160.027	0	0	0
Opex - Energy	60.441	60.769	61.380	61.996	62.619	0	0	0
Totale principali OPEX	1.140.098	1.145.637	1.155.930	1.166.327	1.176.828	0	0	0
<i>Incidenza principali OPEX</i>	<i>85%</i>	<i>85%</i>	<i>85%</i>	<i>85%</i>	<i>85%</i>	<i>N.d.</i>	<i>N.d.</i>	<i>N.d.</i>

CC Etnapolis	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Revenue food	1.153.995	1.160.427	1.172.085	1.183.859	1.195.752	1.207.765	1.219.898	189.507
Opex - Labor cost food	345.384	347.309	350.798	354.322	357.882	361.477	365.108	56.718
Opex - Food cost	372.740	374.818	378.583	382.387	386.228	390.108	394.027	61.211
Opex - Rent	116.000	116.000	116.000	116.000	116.000	116.000	116.000	19.333
Opex - Royalties	132.709	133.449	134.790	136.144	137.512	138.893	140.288	21.793
Opex - Energy	53.084	53.380	53.916	54.458	55.005	55.557	56.115	8.717
Totale principali OPEX	1.019.918	1.024.956	1.034.087	1.043.310	1.052.626	1.062.035	1.071.539	167.773
<i>Incidenza principali OPEX</i>	<i>88%</i>	<i>89%</i>						

I costi fissi sono stati ipotizzati in funzione delle assumptions industriali e risultano in riduzione in virtù dell'ipotesi di progressiva chiusura dei locali commerciali, secondo l'ipotesi di minor periodo di durata dei contratti di franchising e quelli di "affitto". Infatti, i costi generali di struttura sono stati suddivisi sui punti vendita in maniera paritetica e, a seguito della chiusura prevista dei singoli punti vendita, si è proceduto a ridurre pro quota anche i costi generali.

A seguito della stima dei costi, l'EBITDA assume una tendenza variabile, risultando crescente tra il 2024 e il 2028, nonostante la chiusura di un punto vendita nel corso del 2024 ed uno nel 2025, in funzione dell'aumento di fatturato e del generale efficientamento operativo. Tuttavia, a partire dal 2029, l'EBITDA risulta decrescente a causa della chiusura prevista di tutti i punti vendita entro il 2032.

Infine, gli ammortamenti riferibili ai punti vendita sono stati stimati dal Management aziendale e, in seguito, il loro valore è stato suddiviso equamente sui 7 punti vendita gestiti dalla Società, riducendo pro quota l'importo a seguito della chiusura dei singoli locali.

a. Valori di Mercato e Valori di Stima

Il valore del capitale economico di un'azienda può essere desunto sia in via diretta – sulla base quindi di valori espressi dal mercato – che in via indiretta, ovvero ricorrendo ad elaborazioni e stime di natura peritale. La prima modalità, come è ovvio, è senza dubbio preferibile, ma non sempre praticabile.

È, infatti, evidente che il ricorso a valori di mercato è possibile solo in presenza di determinate condizioni che possono essere sintetizzate, in ordine decrescente di importanza, nei requisiti della disponibilità, della significatività e della stabilità dei prezzi.

L'attributo della disponibilità costituisce una condizione irrinunciabile, in quanto fa riferimento all'esistenza stessa di un prezzo di mercato. Tale requisito è quindi soddisfatto quando l'azienda è quotata, esiste un mercato attivo per i suoi titoli, o quanto meno quando, pur in mancanza di prezzi effettivi di scambio, sono individuabili dei prezzi realmente significativi.

L'attributo della significatività sta ad indicare l'idoneità del prezzo rilevato ad esprimere il reale valore del capitale economico di un determinato pacchetto azionario. Di conseguenza, il rispetto di tale requisito è legato da un lato al livello di efficienza del mercato; dall'altro all'esigenza di far riferimento a contesti quali-quantitativi analoghi. Il primo concetto non necessita di particolari approfondimenti: è ben noto, infatti, che non di rado, nei mercati finanziari poco evoluti, i prezzi di borsa tendono a discostarsi in misura anche significativa, e per periodi non brevi, dal valore intrinseco attribuibile al capitale di un'azienda, in tal caso, i prezzi di mercato non sempre risultano significativi al fine di esprimere il valore del capitale economico dell'impresa. Sotto il secondo profilo, invece, è necessario che i valori siano confrontabili: è pertanto da escludere che il prezzo rilevato per una transazione in una determinata situazione congiunturale sia rappresentativo del valore da attribuire all'azienda in un contesto differente; così come è da escludere che il prezzo di borsa – riferito a singoli titoli o comunque a pacchetti di modesta entità – possa essere utilizzato per determinare il valore di un pacchetto di maggioranza.

Il requisito della stabilità, infine, fa riferimento all'esigenza che i prezzi rilevati non assumano una variabilità eccessiva. A tale problema – il più delle volte legato, a ben vedere, a questioni di efficienza

Perizia di stima della società Idea Food srl

del mercato – è possibile ovviare ricorrendo a rilevazioni estese a orizzonti temporali non brevi, tipicamente compresi tra i 6 e i 12 mesi.

b. I Criteri Di Valutazione Aziendale

La prassi professionale e la dottrina hanno sviluppato vari metodi di stima, fondati ed ispirati da concetti base di riferimento. Trattiamo qui di seguito in modo sintetico i metodi ritenuti più idonei nella prassi valutativa, in particolare:

- i metodi basati su valori-flusso (reddituale e finanziario);
- i metodi basati su valori-stock (metodi patrimoniali);
- i metodi misti patrimoniale/reddituale;
- i metodi basati su valori dedotti dal mercato (metodo dei multipli).

Metodi Fondati sui Flussi (reddituale e finanziario)

I metodi fondati sui valori-flusso rappresentano, secondo la dottrina e la prassi professionale, criteri razionali ed universali. Si tratta di metodi ampiamente diffusi in tutti i paesi ed utilizzabili per tutti i fini e gli obiettivi attinenti alla valutazione d'azienda. I metodi fondati sui flussi si distinguono a loro volta in metodi reddituali (basati su flussi di reddito) e metodi finanziari (basati su flussi finanziari).

Dal punto di vista teorico, la valutazione dell'impresa fondata sui flussi consiste nella determinazione dell'equivalente certo di un flusso futuro di risultati incerti. Tale risultato si ottiene, nella pratica, attraverso il processo di attualizzazione del flusso, utilizzando un appropriato tasso. Il principale metodo di determinazione del tasso di attualizzazione, riconosciuto sia dalla dottrina che dalla prassi professionale, è il modello CAPM (Capital Asset Pricing Model), basato sulla seguente formula:

$$k_{ee} = r_{ff} + ss$$

dove:

k_{ee} = tasso di rendimento del capitale proprio;

r_{ff} = tasso di rendimento per investimenti privi rischio;

ss = $\beta \cdot (r_{mm} - r_{ff})$

β = coefficiente che misura il rischio della specifica azienda, espresso dalla volatilità del suo rendimento rispetto a quello dell'intero mercato;

r_{mm} = tasso di rendimento di mercato;

Perizia di stima della società Idea Food srl

$r_{mm} - r_{ff}$ premio per il rischio di mercato che costituisce una maggiorazione percentuale del tasso precedente quale premio richiesto da un potenziale investitore per partecipare al rischio d'impresa tipico del settore cui appartiene l'azienda oggetto di valutazione.

Il punto focale del CAPM è il coefficiente β che rappresenta il rischio specifico dell'azienda oggetto di valutazione e misura il cd. rischio non diversificabile. Al riguardo si evidenzia che l'investimento in capitale di rischio di una qualsiasi società genera due tipi di rischi: un primo legato all'andamento della stessa società, un secondo legato invece all'andamento generale dell'economia, che si ripercuote sui vari settori e sulle aziende. Il rischio del primo tipo può essere eliminato dagli investitori tramite la diversificazione del portafoglio; il secondo non può essere eliminato dalla diversificazione (è detto perciò rischio non diversificabile). Il coefficiente β rappresenta, appunto, una misura del rischio non diversificabile.

Il Metodo Reddituale

Il metodo reddituale si basa sul concetto che il valore economico intrinseco di un complesso aziendale discende dai redditi prospettici che l'azienda appare in grado di generare nel tempo, dalla qualità di tali redditi e dalla loro distribuzione lungo l'arco temporale considerato. Con l'applicazione del metodo reddituale, il valore di un'azienda corrisponde alla somma dei redditi che la stessa potrà generare nel tempo per remunerare i propri fornitori di capitale.

Pertanto, il valore di un'azienda consiste nel valore attuale netto (Net Present Value) dei redditi che dalla stessa saranno destinati nel tempo ai fornitori di capitale. Il metodo reddituale può essere declinato sia nella determinazione del valore del capitale economico (prospettiva equity side) sia nella determinazione del valore dell'azienda (prospettiva asset side). Nel primo caso, si determina il valore del capitale economico dell'azienda attualizzando i redditi di esclusiva pertinenza degli azionisti.

Nel secondo caso, si determina l'Enterprise Value, inteso come valore delle attività che costituiscono l'azienda e che contribuiscono alla generazione dei redditi netti prospettici. Nel caso in cui il metodo reddituale sia applicato nella prospettiva equity side, i flussi reddituali sono rappresentati dagli utili netti conseguiti dall'azienda. L'utile netto, in quanto disponibile per i soli azionisti, sarà attualizzato ad un tasso che esprima il solo costo del capitale proprio.

Nel caso in cui, invece, il metodo reddituale sia declinato nella prospettiva asset side, ovvero sia

Perizia di stima della società Idea Food srl

utilizzato per la determinazione del valore degli asset costituenti l'azienda, i flussi reddituali da attualizzare sono rappresentati dai redditi operativi defiscalizzati. In tale specifica fattispecie, il flusso reddituale così determinato è di competenza non solo degli azionisti, ma di tutti i fornitori di capitale, sia di rischio che di debito. Pertanto, tale reddito deve essere attualizzato ad un tasso che esprima la media ponderata (secondo l'effettivo utilizzo) del costo del capitale di debito e di quello del capitale proprio, per ottenere il valore globale del capitale impiegato nell'azienda, il Costo Medio Ponderato del Capitale (WACC).

Sottraendo da tale importo il valore di mercato del capitale di debito, si perverrà al valore del capitale economico dell'azienda. In tal caso, difatti, essendo i flussi al servizio sia dei creditori che degli azionisti (in quanto calcolati al lordo degli oneri finanziari), il costo del capitale dovrà incorporare il rendimento richiesto dai detentori sia del capitale di debito che di quello di rischio. Con riguardo al tasso utilizzato per attualizzare i redditi, lo stesso sarà quindi rappresentato:

- nella prospettiva equity side, dal costo del capitale proprio dell'azienda, ovvero il rendimento minimo richiesto dagli azionisti per quello specifico investimento. Tale parametro si compone, di un "tasso base" (costituito dal rendimento di attività prive di rischio) e di un premio per il rischio. Il primo coincide con il rendimento di investimenti alternativi privi di rischio; il secondo consiste in una maggiorazione di rendimento, finalizzata a compensare l'investitore per aver rinunciato ad un investimento non rischioso in favore di uno dagli esiti aleatori. La determinazione del premio per il rischio è fondata sul modello CAPM (Capital Asset Pricing Model), come sopra illustrato;
- nella prospettiva asset side, dal costo medio ponderato del capitale, come espressione della media ponderata tra il costo del debito (al netto degli oneri fiscali) e del capitale proprio (così come descritto al punto precedente).

Il metodo reddituale, nella prospettiva asset side, si riassume nella seguente formula:

$$V = \frac{NOOPAT}{r} \times (1 - E) + \frac{V^m}{r} \times w$$

dove:

V = il valore dell'azienda;

$NOOPAT$ = Net Operating Profit After Tax, che rappresenta il reddito operativo

Perizia di stima della società Idea Food srl

defiscalizzato;

EE = indica il livello di tassazione per defiscalizzare il risultato operativo;

vv = coefficiente di attualizzazione in base al costo medio ponderato del capitale;

VV^{nn}_f = valore finale, cioè dell'anno nn , dell'investimento (Terminal Value).

Il Metodo Finanziario

La valutazione d'azienda con il metodo finanziario riflette la logica di un investitore che, a fronte di un immediato esborso, si attende una serie di flussi di cassa futuri. Tale metodo, infatti, identifica il valore di un'azienda con la sommatoria dei futuri flussi monetari che l'azienda stessa sarà in grado di generare, attualizzati ad un tasso appropriato.

La formula su cui si basa il metodo finanziario, nella versione attualmente più utilizzata (Unlevered Discounted Cash Flows Analysis), è la seguente:

$$EEVV = \sum_{i=1}^n CCC \times vv + VV^{nn}_f \times vv$$

$$WW = EEVV - DD_{aa}$$

con:

$EEVV$ = Enterprise Value;

$CCCC$ = flussi di cassa attesi anno per anno;

nn = durata (in n anni) del periodo di previsione analitica del flusso di cassa;

vv = coefficiente di attualizzazione in base al costo medio ponderato del capitale;

VV^{nn}_f = valore finale, cioè dell'anno nn , dell'investimento (Terminal Value).

Il flusso di cassa atteso non si arresta all'anno nn , cioè alla fine del periodo di valutazione, in quanto la vita dell'azienda normalmente dura ben più in là nel tempo. La definizione del valore finale VV^{nn}_f tiene conto, in modo sintetico ed indiretto, dei flussi annuali imprevedibili, cioè di tutti quelli al di là della soglia di prevedibilità analitica;

DD_{aa} = valore dei debiti finanziari netti.

Perizia di stima della società Idea Food srl

ASTE
GIUDIZIARIE®
Metodi patrimoniali

ASTE
GIUDIZIARIE®

I metodi patrimoniali costituiscono forme compiute di valutazione in particolari circostanze. Ciò, per esempio, avviene in presenza di società-veicolo, del tipo delle holding, delle società immobiliari o delle società titolari di marchi e brevetti, che sono mere detentrici di beni e non partecipano alle capacità di flusso ed ai rischi incorporati negli asset di cui sono titolari. La stima patrimoniale si fonda sul tradizionale principio di valutazione analitica dei singoli elementi dell'attivo e del passivo che compongono il capitale. Mentre gli elementi passivi sono sempre tutti considerati, gli elementi attivi sono variamente trattati. Entrano sempre nei calcoli, infatti, gli elementi attivi dotati di materialità, oltre naturalmente i crediti e la liquidità, mentre approcci diversi possono essere adottati in relazione ai beni immateriali. Infatti, a seconda che i beni immateriali siano o non siano considerati, si possono distinguere i seguenti metodi di stima e precisamente:

- stime patrimoniali semplici, che presentano all'attivo solo i beni materiali, oltre ai crediti ed alla liquidità;
- stime patrimoniali complesse, che comprendono la valorizzazione di uno o più beni immateriali (intangibile), con procedimenti appropriati allo scopo, come meglio illustrato nel prosieguo.

Il Metodo Patrimoniale Semplice

La stima patrimoniale semplice esprime il cosiddetto capitale netto rettificato, designato con il simbolo K. Il metodo patrimoniale semplice assume normalmente, come punto di partenza, una situazione patrimoniale contabile. Il "netto" comprende anche l'utile dell'esercizio, con esclusione degli importi per i quali è stata o sta per essere operata la distribuzione (dividendi, compensi agli amministratori, ecc.). Partendo dal capitale netto contabile così stabilito, si procede in successione:

- alla revisione contabile degli elementi attivi e passivi;
- a esprimere in termini di valori correnti (di mercato o di stima) gli elementi attivi non monetari (immobilizzazioni tecniche, rimanenze di magazzino, titoli, partecipazioni, ecc.), determinando così una serie di plusvalenze o di minusvalenze;
- eventualmente ad aggiornare il valore dei crediti e di debiti differiti senza interessi, o con interessi non in linea con il mercato.

Tutte le operazioni sopra descritte devono fare riferimento ad una data specifica (ossia la data di riferimento della valutazione). La revisione contabile può essere (e viene normalmente) omessa

Perizia di stima della società Idea Food srl

quando il bilancio è certificato. In tal caso è dovere dell'esperto prendere visione della relazione dei certificatori osservando e valutando le eventuali eccezioni da questi sollevate.

In assenza di revisione contabile gli elementi attivi e passivi del capitale devono essere sottoposti a revisione, al fine di verificare, in generale, la loro corrispondenza a corrette regole contabili, di generale accettazione. In particolare, si deve verificare:

- che tutte le attività e passività siano contabilizzate;
- che le poste attive siano fondate su validi documenti inventariali;
- che i crediti tengano conto delle effettive possibilità di recupero;
- che gli accantonamenti del passivo corrispondano a quanto effettivamente o probabilmente maturato (fondi spese future, fondi rischi, ecc.);
- che le poste attive e passive calcolate in proporzione al tempo (ratei e risconti) siano analiticamente determinate;
- che siano adeguatamente valutati i rischi espressi nei conti d'ordine o non espressi affatto (garanzie a favore di terzi, rischi di regresso, ecc.).

Il Metodo Patrimoniale Complesso

Nella valutazione con il metodo patrimoniale complesso, oltre a adottare i criteri sopra esposti con riferimento al metodo patrimoniale semplice, si dovrà procedere alla valorizzazione dei beni immateriali. I beni immateriali vengono definiti dalla dottrina aziendale come quell'insieme di risorse basate sulle informazioni di cui le imprese sono dotate. Le informazioni possono essere sia interne che esterne all'impresa: un classico esempio di informazioni interne è costituito dal *know-how* tecnologico, mentre un esempio di informazioni esterne è costituito dalla stima e reputazione di cui l'impresa gode nell'ambito del proprio settore di appartenenza.

Per affrontare in modo razionale la stima del valore dei beni immateriali, si deve quindi preliminarmente individuare se essi possiedono le seguenti caratteristiche:

- il valore dei beni deve essere misurabile;
- i beni devono aver dato origine in passato a costi la cui utilità risulti, almeno in parte, differibile nel tempo;
- il bene immateriale deve essere trasferibile, cioè cedibile a terzi.

Perizia di stima della società Idea Food srl

Particolare rilevanza assume tale ultima caratteristica. In sostanza, il bene immateriale, per poter essere oggetto di valorizzazione, deve poter essere estraibile dall'azienda in cui si è formato e cedibile. Il requisito della trasferibilità si intende soddisfatto anche qualora il bene sia cedibile congiuntamente ad altri beni, materiali o immateriali.

In caso di utilizzo del metodo patrimoniale complesso, è poi necessario rivolgere una particolare attenzione ad evitare duplicazioni. Infatti, accade di considerare come beni differenti ciò che non è altro che un modo diverso di intendere la medesima realtà. Molto spesso tale problema è risolto considerando un unico valore di avviamento, in cui si fanno confluire tutti i beni immateriali.

I beni immateriali possono essere suddivisi in due principali categorie:

- beni immateriali relativi all'area del marketing aziendale (ad esempio, i marchi);
- beni immateriali relativi alle aree della ricerca e della produzione (ad esempio, brevetti, processi e formule).

La dottrina aziendale ha sviluppato criteri alternativi di stima dei beni immateriali: criteri analitici, fondati sull'esame e valutazione di serie storiche di dati, e criteri empirici, basati sull'osservazione e valutazione dei prezzi espressi dal mercato per transazioni aventi per oggetto analoghi beni.

I metodi di valutazione di comune utilizzo nella pratica aziendale sono i seguenti:

A) metodi del costo nelle varianti rappresentate:

- dal metodo del costo residuale secondo cui il valore è costituito dal valore residuo dei costi effettivamente sostenuti per l'ottenimento dei beni;
- dal metodo del costo di riproduzione secondo cui il valore è costituito dalla somma dei costi necessari per ricreare i beni immateriali. Il costo di riproduzione può essere ottenuto per via analitica o sintetica mediante l'utilizzo di appositi indici;

B) metodi economici nelle varianti rappresentate:

- dal metodo di attualizzazione dei redditi differenziali conseguibili per effetto del possesso dei beni;
- dal metodo del costo della perdita consistente nella stima del danno, in termini di riduzione del margine di contribuzione e presenza di eccessivi costi di struttura, dovuto al venire meno dei beni immateriali;

Perizia di stima della società Idea Food srl

C) metodi empirici fondati sui dati di mercato nelle varianti rappresentate:

- dal metodo dei tassi di royalties comparabili secondo cui il valore delle immobilizzazioni immateriali è determinato sulla base del valore attuale delle royalties derivanti dalla cessione in uso a terzi di tali beni immateriali;
- dal metodo dei moltiplicatori secondo cui il valore dei beni immateriali è determinato sulla base dell'applicazione a varie grandezze contabili di moltiplicatori dedotti dal mercato.

Per quanto riguarda i criteri di valutazione empirici, si osserva come l'utilizzo di tali metodologie, basate su formule pratiche atte a valorizzare i beni immateriali, risulti strettamente legato alla disponibilità di aggiornate informazioni in merito a trattative di compravendita relative ad aziende analoghe a quella che detengono i beni oggetto di valutazione. L'estrema variabilità nel tempo delle condizioni praticate e la scarsa disponibilità di informazioni rendono tali criteri di non facile applicazione.

Le considerazioni sopra svolte evidenziano come la stima dei beni immateriali risulti estremamente complessa e presenti notevoli difficoltà.

Il metodo patrimoniale complesso è rappresentato dalla formula:

$$KKPP = KK + II(1 - rr)$$

Dove:

- $KKKK$ = capitale netto rettificato, comprensivo dei beni immateriali;
- KK = capitale netto rettificato al netto dell'incidenza degli oneri fiscali potenziali;
- II = valore beni immateriali;
- rr = incidenza oneri fiscali potenziali.

Perizia di stima della società Idea Food srl

ASTE
GIUDIZIARIE®

Metodo Misto Patrimoniale / Reddituale con Stima Autonoma dell'Avviamento

ASTE
GIUDIZIARIE®

Il metodo misto patrimoniale-reddituale considera contemporaneamente aspetti patrimoniali e reddituali. Tra i diversi metodi misti il più diffuso e significativo è rappresentato dal metodo misto con stima autonoma dell'avviamento che può essere presentato nelle seguenti principali varianti:

- metodo misto con capitalizzazione limitata del reddito medio, di cui si fornirà di seguito la relativa formula;
- metodo misto con capitalizzazione del reddito di alcuni esercizi. Tale metodo è utilizzabile solo per le valutazioni di aziende che hanno sviluppato sofisticate tecniche di budgeting;
- metodo misto con capitalizzazione illimitata del reddito medio.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

La formula che rappresenta il metodo misto con capitalizzazione limitata del reddito medio è la seguente:

$$WW_{mm} = KK + VV_{m_i} \times (RR - EE''KK)$$

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

dove:

KK = è il capitale netto rettificato (che per talune aziende può essere sostituito dal **RR** = capitale netto comprensivo dei valori attribuiti ai beni immateriali);

aa_{m_i} = è il reddito medio normale atteso per il futuro;

m = è un numero definito e limitato di anni;

ii' = è il tasso d'interesse normale rispetto al tipo d'investimento considerato;

ii' = è il tasso di attualizzazione del profitto o sovrareddito.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Il valore del patrimonio netto rettificato **KK** (comprensivo o no dei beni immateriali) viene determinato attraverso il processo indicato nel paragrafo dedicato al metodo di stima patrimoniale (semplice o complesso). Il valore di **RR** viene determinato attraverso il procedimento di normalizzazione del risultato d'esercizio, già esaminato in sede di commento al metodo di valutazione reddituale.

Il valore di m di norma viene stabilito in un minimo di 3/5 anni e nel caso di aziende dotate di elevata e stabile redditività, per le quali previsioni e attese possono spingersi in là nel tempo, i valori di m possono raggiungere anche i 10 anni.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Perizia di stima della società Idea Food srl

- Il valore di EE'' , ovvero il tasso d'interesse normale applicato al capitale netto rettificato, viene determinato secondo il processo indicato in sede di commento ai metodi reddituali. Come già evidenziato, esso esprime una misura di rendimento giudicata soddisfacente, nei limiti della norma, tenuto conto del grado di rischio che l'azienda incontra;
- il valore di EE' , strumento finanziario da utilizzarsi per ricondurre alla data di valutazione i sovraredditi che si realizzeranno in futuro, può avere ben quattro impostazioni:
 - a) il tasso EE' coincide con il tasso di attualizzazione valido per la specifica impresa;
 - b) secondo la classica impostazione UE, si tratta di un tasso particolarmente elevato poiché deve scontare il rischio peculiare di cessazione del sovrareddito;
 - c) il tasso EE' va inteso come il compenso finanziario per il trascorrere del tempo; tale parametro è pertanto indipendente dal rischio specifico d'impresa e si collega a rendimenti finanziari senza rischio (tasso di rendimento di titoli di stato per corrispondenti durate);
 - d) il tasso EE' , rispetto alla precedente soluzione va almeno aumentato della componente maggiorazione per l'investimento azionario.

Nella prassi si adottano prevalentemente le soluzioni c) e d).

Metodo dei multipli

Il metodo dei multipli è annoverato tra i così detti metodi empirici, i quali affrontano la valutazione dell'impresa da una visuale completamente diversa rispetto ai metodi tradizionali analitici. Essi, infatti, non si fondano su formule valutative analiticamente costruite, ma deducono il valore direttamente da osservazioni di mercato, basandosi sui prezzi nelle negoziazioni del settore di appartenenza dell'azienda.

L'assunto sui cui si fonda il metodo dei multipli è rappresentato dalla relazione esistente tra la grandezza economica considerata rilevante per la valutazione dell'azienda (ad esempio: Fatturato, EBITDA, EBIT, Utile Netto, Flusso di cassa operativo etc.) ed il valore economico del capitale dell'azienda stessa. Da tale relazione discende il valore economico dell'azienda come prodotto della grandezza economica di riferimento per un coefficiente di moltiplicazione. Tale coefficiente di moltiplicazione, cd. multiplo, è determinato sulla base dei prezzi di mercato di società comparabili.

In particolare, si distinguono due approcci:

Perizia di stima della società Idea Food srl

- l'approccio delle società comparabili, dove il multiplo è derivato dai prezzi di borsa delle azioni di società comparabili quotate;
- l'approccio delle transazioni comparabili, dove i multipli sono ricavati da transazioni private.

Il metodo si riassume nella seguente formula:

$$WW_{tt} = KK_{tt} \times \frac{PP}{K}$$

Dove:

WW_{tt} = valore del capitale dell'azienda oggetto di valutazione (o azienda *target*)

KK_{tt} = grandezza espressiva del valore dell'azienda *target*

$\frac{PP}{K}$ = multiplo medio

PP = valore di mercato del capitale delle società comparabili

KK = grandezza economica di riferimento

Come per i metodi tradizionali, anche il metodo dei multipli si delinea secondo due approcci:

- equity side, che perviene alla stima diretta del valore economico del capitale proprio (Equity Value) moltiplicando il multiplo medio calcolato per la grandezza economica di riferimento (tipicamente utile netto, dividendi o valore contabile del patrimonio netto);
- asset side che perviene alla stima del valore dell'intero capitale economico dell'azienda (Enterprise Value) moltiplicando il multiplo medio calcolato per la grandezza economica di riferimento (tipicamente ricavi, EBITDA o EBIT).

Il processo logico alla base del metodo è sintetizzabile come segue:

- scelta delle grandezze economiche di riferimento (Fatturato, EBITDA, EBIT, Utile Netto, Flusso di cassa operativo etc.) e quindi dei multipli da utilizzare;
- scelta del campione di società/transazioni da utilizzare per il confronto;

Perizia di stima della società Idea Food srl



- calcolo del multiplo;



- determinazione del valore della società oggetto di analisi attraverso l'applicazione dei multipli alle grandezze economiche della società stessa.



9 VALUTAZIONE DEI PUNTI VENDITA GESTITI DA IDEA FOOD S.R.L.

a. Le Scelte Metodologiche Adottate nel Caso Specifico

Per la stima del valore economico dei punti vendita gestiti dalla Società Idea Food S.r.l., si è ritenuto opportuno prendere in considerazione dei metodi valutativi che consentissero di esprimere il valore intrinseco delle proprietà, con gli attributi di valore in atto e valore oggettivo, nella prospettiva degli operatori partecipanti al mercato, tenendo conto che la valutazione è condotta sotto il presupposto di operatività dei punti vendita fino alla probabile data di scadenza dei contratti di locazione degli immobili/affitto di ramo d'azienda e quelli di franchising, come riportato all'interno del capitolo 6. Si consideri anche che la società acquirente, che deve essere di gradimento di COB, con cui stipulerà un nuovo contratto di Franchising, quindi le presenti valutazioni limitandosi al periodo residuo, sono molto prudentiali.

- BUSINESS PLAN DI IDEA FOOD S.R.L.

Atteso che la configurazione di valore prescelta è quella del valore intrinseco con gli attributi sopra indicati (di valore in atto e valore oggettivo), è stata adottata, ai fini della presente valutazione, la metodica dei risultati attesi per consentire di catturare in modo oggettivo i benefici economici che i punti vendita saranno in grado di generare nel futuro. All'interno della metodica dei risultati attesi, si è scelto di applicare il metodo finanziario (c.d. Discounted Cash Flow), declinato nella prospettiva asset side.

Inoltre, come da prassi, si sottolinea che lo scrivente ha ritenuto opportuno applicare un metodo di controllo che, nel caso in oggetto, è stato il metodo misto patrimoniale-reddituale che considera contemporaneamente aspetti patrimoniali e reddituali, tra i diversi metodi misti il più diffuso e significativo è rappresentato dal metodo misto con stima autonoma dell'avviamento.

Perizia di stima della società Idea Food srl

b. L'applicazione del Metodo Finanziario (Discounted Cash Flow)

Il metodo finanziario adottato nel caso di specie, declinato nella prospettiva asset side, si basa sul concetto che il valore economico intrinseco dei punti vendita sia determinato sulla base dei flussi di cassa che gli stessi sono in grado di generare nel futuro, indipendentemente dalle modalità con cui viene finanziato il capitale investito. Il valore dei punti vendita è funzione dei flussi di cassa previsionali generati annualmente dagli stessi in un certo orizzonte temporale. Per utilizzare il metodo prospetticamente, è quindi necessario conoscere sia il valore dei flussi di cassa prospettici sia il tasso al quale attualizzare tali importi. Ai fini della predisposizione del modello in questione, sono stati utilizzati i dati previsionali dei punti vendita gestiti dalla Società, come riportati all'interno del capitolo 6. - business plan di idea food s.r.l.

Nello specifico, la valutazione dei punti vendita è stata condotta a partire dai flussi reddituali, considerati di primaria importanza per comprendere la performance economica e la redditività operativa degli stessi. Come da prassi, tali flussi sono stati rettificati in funzione degli ammortamenti di esercizio inerenti ai punti vendita contenuti nel Business Plan aziendale, delle variazioni di Capitale Circolante Netto (ipotizzate nel periodo di stima pari a zero) e degli investimenti in attivo fisso previsti dal Management aziendale.

Le Fasi del Processo Valutativo

Il metodo finanziario applicato ai fini della presente valutazione è stato implementato attraverso i seguenti passaggi metodologici:

- la stima del tasso di attualizzazione da applicare nella valutazione;
- la stima dei flussi di cassa prospettici;
- la stima del valore economico dei punti vendita.

La Stima del Tasso di Attualizzazione

Il tasso di attualizzazione utilizzato – che in questo caso deve rappresentare il rendimento minimo atteso degli investimenti al fine di remunerare i creditori, i soci e gli altri fornitori di capitale - è il WACC (Weighted Average Cost of Capital), il quale tiene conto della struttura del capitale del ramo d'azienda composto dai punti vendita, ovvero della proporzione di debito e capitale proprio utilizzata per finanziare le operazioni e l'attività aziendale.

Perizia di stima della società Idea Food srl

Il calcolo del WACC coinvolge due componenti principali: il costo del debito e il costo del capitale proprio. Il costo del debito rappresenta il tasso di interesse o il rendimento richiesto dagli investitori che hanno fornito finanziamenti sotto forma di debito e viene calcolato prendendo in considerazione il tasso di interesse pagato sul debito e l'effetto fiscale dovuto alla deducibilità degli interessi. Di seguito si illustra la formula relativa al calcolo del WACC:

$$WACC = k_{ee} * \frac{EE}{EE + DD} + k_{mm} * \frac{DD}{EE + DD} * (1 - EE)$$

in cui:

k_{ee} = tasso espressivo del costo del capitale proprio

k_{mm} = tasso espressivo del costo del capitale di debito

$\frac{EE}{EE+DD}$ = rapporto tra valore del capitale proprio e capitale investito netto

$\frac{DD}{EE+DD}$ = rapporto tra valore del debito complessivo e capitale investito netto

EE = aliquota fiscale

Il costo del capitale proprio esprime il rendimento minimo che gli investitori richiedono come remunerazione della variabilità del risultato netto al mutare dei ricavi. Si tratta del rischio operativo maggiorato di un premio per il rischio finanziario. Per la stima del costo dell'equity si utilizza il CAPM, ovvero si ha:

$$k_{ee} = r_{ff} + \beta (r_{mm} - r_{ff})$$

in cui:

Perizia di stima della società Idea Food srl

k_{ee} = tasso espressivo del costo del capitale proprio

rr_{ff} = saggio di remunerazione degli investimenti senza rischio o a rischio trascurabile

β = coefficiente β che misura il rischio della specifica azienda, espresso dalla volatilità del suo rendimento rispetto a quello dell'intero mercato

rr_{mm} = è un indice espressivo del rendimento generale medio del mercato azionario

$\diamond r_{mm} - rr_{ff} \diamond$ = Equity Risk Premium (*ERP*), premio per il rischio di mercato che costituisce una maggiorazione percentuale del tasso precedente quale premio richiesto da un potenziale investitore per partecipare al rischio d'impresa tipico del settore cui appartiene l'azienda oggetto di valutazione.

Il rapporto tra mezzi propri e mezzi di terzi (E e D) è stato determinato ipotizzando l'assenza di debiti finanziari in capo ai punti vendita, con una ripartizione Equity 100% e Debito 0%. Infine, con riferimento al k_{ee} , ovvero al costo del capitale proprio, è utile premettere che la sua scelta rappresenta una delle fasi più complesse e delicate della valutazione. Nella prassi valutativa, il tasso in questione viene determinato come somma di tre componenti:

- o il tasso di remunerazione di un investimento privo di rischio (rr_{ff});
- o un premio per il maggior rendimento atteso dagli azionisti in ragione del fatto che l'investimento in attività imprenditoriali è per definizione gravato da rischi maggiori che devono essere remunerati, indicato dalla variabile ERP (o market risk premium);

Si riportano di seguito le variabili utilizzate ai fini della determinazione del WACC:

- Il fattore rr_{ff} è stato calcolato sulla base del rendimento netto del Bund tedesco con scadenza decennale, ottenendo così un valore di circa 2,1202% (fonte: ilSole24Ore⁴).
- Per la stima del coefficiente β lo scrivente si è avvalso del database "Damodaran", selezionando il Beta Unlevered riferibile a società operanti nel settore "Restaurant/Dining" quotate sui mercati dell'Europa occidentale. Il β così

⁴ <https://mercati.ilsole24ore.com/obbligazioni/titoli-di-stato/rendimenti-titoli-stato-europa/1>

Perizia di stima della società Idea Food srl

determinato (pari a **1,05**) rappresenta la misura del $\beta_{unlevered}$ della società, che ai fini della valutazione deve essere convertito in $\beta_{levered}$.

- Spesso indicato come "beta azionario", il beta levered è il beta di un'azienda comprensivo degli effetti della struttura del capitale. In generale, un rapporto Debito/Equity più elevato dovrebbe far aumentare il rischio associato alle azioni di una società, a parità di condizioni. Maggiore è il debito su una società e maggiore è il rischio di insolvenza. Si evidenzia che, in virtù dell'ipotesi di assenza di debito finanziario dei punti vendita, nella fattispecie oggetto di valutazione il

$\beta_{unlevered}$ coincide con il $\beta_{unlevered}$. La formula per il calcolo del beta levered, nella sua versione adjusted che tiene conto della tendenza futura dei rendimenti nel convergere verso la media di mercato, è riportata qui di seguito:

$$\beta_{l1} = \beta_{ul} * \left(1 + (1 - \text{tax rate}) * \frac{D}{E} \right) * 0,67 + 0,33$$

- Sulla base della formula sopra esposta, il $\beta_{unlevered}$ utilizzato per la stima del costo del capitale dei punti vendita risulta pari a **1,04**.
- Al fine di poter stimare il premio per il rischio, il β_{l1} dei punti vendita va moltiplicato per l'Equity Risk Premium (ERP) – nella formula pari a $(rr_{mm} - rr_{ff})$.
- Nella concreta fattispecie l'Equity Risk Premium per il mercato italiano è stato assunto pari al **6,80%**. L'utilizzo di tale valore è largamente diffuso nella prassi professionale, e si fonda sugli studi condotti dal professor Aswath Damodaran⁵.

Il costo del capitale proprio calcolato con la formula sopra descritta risulta quindi essere pari a circa **9,17%**.

A fronte della già menzionata formula per il calcolo del WACC, nonché dell'assenza di debiti finanziari in capo al ramo d'azienda composto dai punti vendita, il costo medio ponderato del capitale degli stessi risulta essere pari a **9,17%**, come meglio dettagliato nella seguente tabella:

⁵ Per maggior dettaglio, si veda https://pages.stern.nyu.edu/~adamodar/New_Home_Page/datafile/ctryprem.html - aggiornamento al 1° luglio 2024.

Perizia di stima della società Idea Food srl



WACC	9,17%
Equity % target	100,00%
Debt % target	0,00%
D/E	0,00x
Theoretical tax rate	27,90%
Rf	2,12%
β unlevered	1,05x
β levered Adj.	1,04x
Market risk premium	6,80%
CAPM (Ke)	9,17%
Kd	0,00%



Tale valore verrà successivamente utilizzato per l'attualizzazione dei flussi reddituali e del Terminal Value.



Perizia di stima della società Idea Food srl

La Stima dei Flussi di Cassa Prospettici

Come già anticipato in precedenza, il principio su cui si fonda la valutazione con metodo finanziario è che il valore del capitale economico di una azienda è dato dai flussi di cassa che essa sarà in grado di produrre in futuro. Al fine della predisposizione del modello Discounted Cash Flow, sono stati utilizzati i financials prospettici complessivi dei punti vendita stimati nel piano industriale della Società, come riportati all'interno del capitolo 6. - BUSINESS PLAN DI IDEA FOOD S.R.L. Si riporta di seguito la tabella riepilogativa del calcolo del Free Cash Flow relativo ad ogni esercizio previsionale.

31/12/2024	31/12/2025	31/12/2026	31/12/2027	31/12/2028	31/12/2029	31/12/2030	31/12/2031	31/12/2032	
<i>es</i>	<i>Est</i>								
Ricavi	11.011.949	10.363.140	9.960.606	10.060.669	10.161.739	7.970.162	3.721.981	1.219.898	189.507
EBITDA	436.682	623.313	675.490	697.343	711.269	525.735	357.542	(115.900)	(32.528)
<i>EBITDA margin</i>	3,97%	6,01%	6,78%	6,93%	7,00%	6,60%	9,61%	-9,50%	-17,16%
EBIT	15.012	203.255	263.487	281.666	299.352	372.718	333.907	(125.043)	(34.052)
<i>EBIT margin</i>	0,14%	1,96%	2,65%	2,80%	2,95%	4,68%	8,97%	-10,25%	-17,97%
Imposte pro forma	(4.188)	(56.708)	(73.513)	(78.585)	(83.519)	(103.988)	(93.160)	0	0
NOPAT	10.824	146.547	189.974	203.082	215.833	268.730	240.747	(125.043)	(34.052)
Ammortamenti	421.670	420.058	412.003	415.676	411.917	153.017	23.634	9.143	1.524
Delta CCN	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Flusso di cassa operativo	432.494	566.605	601.977	618.758	627.750	421.747	264.381	(115.900)	(32.528)
Investimenti	(85.714)	(297.143)	(257.143)	0	0	0	0	0	0
Free Cash Flow	346.780	269.462	344.834	618.758	627.750	421.747	264.381	(115.900)	(32.528)

I flussi di cassa prospettici sopra riportati, sono stati successivamente attualizzati al tasso di sconto WACC riferito al periodo di conseguimento del flusso reddituale previsionale.

Si evidenzia che per la stima dei flussi di cassa prospettici dei punti vendita si è ipotizzata una variazione di CCN pari a zero negli anni previsionali in considerazione della stabilità e prevedibilità delle dinamiche operative della catena di ristoranti. Tale ipotesi si fonda sul presupposto che le

Perizia di stima della società Idea Food srl

componenti del capitale circolante, quali scorte, crediti e debiti, non subiscano variazioni significative nel corso del periodo considerato. La gestione del capitale circolante è, infatti, caratterizzata da un ciclo di incassi e pagamenti regolare e bilanciato, senza evidenti fluttuazioni che possano influire in modo rilevante sulla necessità di finanziamento del capitale circolante.

Gli ammortamenti e gli investimenti nell'attivo immobilizzato riferibili ai punti vendita sono stati ricavati direttamente dal Business Plan aziendale.

La successiva tabella mostra i dati utilizzati e i calcoli svolti per la determinazione del Discounted Cash Flow relativo ad ogni esercizio previsionale:

Free Cash Flow	346.780	269.462	344.834	618.758	627.750	421.747	264.381	(115.900)	(32.528)
% dell'anno applicabile	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Mesi	3	15	27	39	51	63	75	87	89
WACC	9,17%	9,17%	9,17%	9,17%	9,17%	9,17%	9,17%	9,17%	9,17%
Discount factor	0,98	0,90	0,82	0,75	0,69	0,63	0,58	0,53	0,52
DCF	339.255	241.468	283.049	465.223	432.331	266.055	152.771	(61.345)	(16.967)

Il Net Present Value dei flussi finanziari prospettici complessivi dei punti vendita gestiti da Idea Food S.r.l., costituito dalla somma dei flussi di cassa relativi agli esercizi previsionali 2024-2032 attualizzati sulla base del WACC calcolato come descritto in precedenza, si attesta ad un **valore pari a 2.101.839 euro**.

La Stima del Terminal Value

In considerazione del fatto che le ipotesi previsionali sull'operatività dei singoli punti vendita presentano un orizzonte temporale in linea con le scadenze dei contratti di franchising e di locazione dei locali commerciali sottoscritti da Idea Food S.r.l., nella valutazione tramite DCF non è stato incluso un terminal value.

La Determinazione dell'Equity Value

L'equity Value complessivo dei punti vendita gestiti da IDEA FOOD S.R.L., individuato mediante metodo finanziario, è pari a **2.101.839 euro**. Tale valore è stato determinato sommando il valore attuale netto dei flussi di cassa prospettici, considerando che la Posizione Finanziaria Netta

Perizia di stima della società Idea Food srl

del ramo d'azienda composto dai punti vendita è nulla.

Al riguardo, si specifica come il presente lavoro peritale sia inquadrato nell'ambito della procedura di LG per fissare un valore al fine della vendita competitiva; dovendo dunque lo scrivente valutare il valore economico degli attivi compresi nell'azienda, si è proceduto alla stima dello stesso escludendo l'indebitamento finanziario in capo alla Società Idea Foods S.r.l.

Di seguito viene riproposto il prospetto di calcolo dell'Equity Value mediante metodo Discounted Cash Flow:

NPV	
NPV Flussi	2.101.839
NPV TV	-
Ent. Value (a)	2.101.839
Posizione Finanziaria Netta (b)	-
Equity Value (a-b)	2.101.839

Perizia di stima della società Idea Food srl

c. Metodo Misto Patrimoniale / Reddituale con Stima Autonoma dell'Avviamento

Il metodo misto patrimoniale-reddituale considera contemporaneamente aspetti patrimoniali e reddituali. Tra i diversi metodi misti il più diffuso e significativo è rappresentato dal metodo misto con stima autonoma dell'avviamento che può essere presentato nelle seguenti principali varianti:

- c) metodo misto con capitalizzazione limitata del reddito medio, di cui si fornirà di seguito la relativa formula;
- d) metodo misto con capitalizzazione del reddito di alcuni esercizi. Tale metodo è utilizzabile solo per le valutazioni di aziende che hanno sviluppato sofisticate tecniche di budgeting;
- e) metodo misto con capitalizzazione illimitata del reddito medio.

La formula che rappresenta il metodo misto con capitalizzazione limitata del reddito medio è la seguente:

$$WW_{mm} = KK + VV_{m_i} \times (RR - EE''KK)$$

dove:

KK = è il capitale netto rettificato (che per talune aziende può essere sostituito dal **RR** = capitale netto comprensivo dei valori attribuiti ai beni immateriali);

aa_{m_i} = è il reddito medio normale atteso per il futuro;

m = è un numero definito e limitato di anni;

ii' = è il tasso d'interesse normale rispetto al tipo d'investimento considerato;

ii' = è il tasso di attualizzazione del profitto o sovrareddito.

Il valore del patrimonio netto rettificato **KK** è il seguente:

Voce patrimoniale	Valore Contabile	Valore rettificato
Imm.ni immateriali	1.445.278,00	481.703,00
Imm.ni materiali	1.198.676,00	347.800,00
	2.643.954,00	829.503,00

Trattandosi di società in LG sono state considerate solo le immobilizzazioni materiali ed immateriali, escluse quelle finanziarie in quanto non realizzabili, non vengono considerati né i crediti né i debiti.

Perizia di stima della società Idea Food srl

f) Il valore di r'' , ovvero il tasso d'interesse normale applicato al capitale netto rettificato, è stato applicato il rendimento al 31.03.25 dei BTP a 10 anni scadenza 2035.

La Sintesi del Processo Valutativo dei Punti Vendita gestiti da IDEA FOOD S.R.L.

Ai fini della determinazione del valore complessivo dei punti vendita, sono stati utilizzati due metodi: il metodo dei flussi di cassa scontati (c.d. Discounted Cash Flow), mentre, come secondo metodo si è proceduto ad implementare il metodo reddituale – patrimoniale -misto le risultanze dei quali sono riassunte nella seguente tabella:

VALORE DEL CAPITALE ECONOMICO			
Metodo reddituale misto (con avviamento)	€		1.453.012,64
VALORE DEL CAPITALE ECONOMICO			
Metodo Finanziario (Discounted Cash Flow)	€		2.101.839,00
Valore FINALE (a+b)/2	€		1.777.425,82

Alla luce delle precedenti considerazioni, che hanno illustrato i criteri di svolgimento della valutazione, gli obiettivi, i metodi impiegati e le altre circostanze che su di esse hanno inciso, si ritiene di poter assegnare ai punti vendita di proprietà della Società un valore complessivo determinato e arrotondato in complessivi euro 1.777.000 (unmilionesettecentosettantasette).

Tale risultato è stato ottenuto sulla base dell'analisi delle informazioni raccolte, degli elementi noti e degli elementi ipotizzabili alla data di redazione della presente valutazione e il valore indicati rappresenta la media ponderata dei due metodi, che più rappresenta il valore aziendale.

A tale valore in sede di consegna, sarà aggiunto e valorizzato il magazzino, costituito da Packaging, merce e materiale chimico di conservazione, che mediamente si attesta sugli 80.000,00.

Situazioni Critiche da segnalare

La presente valutazione condotta attraverso le metodologie sopra spiegate non può però prescindere da una serie di fatti e circostanze precipue che devono necessariamente essere prese in considerazione ai fini di una esaustiva determinazione del valore di cessione dei PV della IDEA FOOD SRL in liquidazione giudiziale.

Come detto nelle premesse, la IDEA FOOD utilizza il marchio KFC di proprietà della KFC Europe Sarl sulla base di contratti di franchising . In Italia il Franchisor è Company of Bucket Srl.

Di conseguenza si evidenzia la circostanza che l'eventuale acquisto dei rami di azienda è sottoposto alla condizione del mancato esercizio del diritto di opzione da parte della Company of Bucket Srl, che nel caso di cessione di azienda a terzi, le è riservato dal contratto di franchising.

Premesso quanto sopra ed a tutela del valore aziendale si indicano le condizioni da tenere conto in sede di vendita

- che l'acquirente deve essere gradito a COB ed avere già ottenuto l'accreditamento;
- Che l'acquirente si attivi per la voltura dei contratti di locazione;
- Che si proceda alla stabilizzazione del personale che sono contrattualizzati a tempo determinato da oltre due anni;
- Che l'acquirente si impegni ad assumere tutto il personale in forza, e considerata la tipologia dei rapporti, molti forzatamente a tempo determinato, sia nei PV che in amministrazione, di riconfermarli per almeno un anno, salvo dimissioni o licenziamento per giusta causa. – tale condiziona tutela l'azienda in quanto i beni immateriali in bilancio si riferiscono, in parte consistente alla formazione del personale ed alle certificazioni.
- Che l'acquirente nella documentazione da allegare al bando, presenti:
 1. Durc ;
 2. Ultimo verbale eventuale ispezione di organi preposti;
 3. Dichiarazione di responsabilità, sotto forma di atto di notorietà, che attesti il regolare e puntuale pagamento degli stipendi dei dipendenti in forza nella società partecipante alla gara.



Contratti di locazione

Come spiegato precedentemente la IDEA FOOD ha la disponibilità delle unità immobiliari dei punti di ristoro di Catania (Piazza Turi Ferro) e di Palermo (Via Notarbartolo) in forza di specifici contratti di locazione e sub-locazione, mentre quella delle unità immobiliari poste all'interno dei Centri Commerciali è in forza di specifici contratti di affitto di ramo di azienda.

A seguito delle note difficoltà finanziarie la IDEA FOOD non ha onorato i canoni di affitto di ramo di azienda maturando un significativo debito, tale negatività a parere dello scrivente non incide sulla valutazione, in quanto i conduttori devono soddisfarsi facendo domanda di insinuazione allo stato passivo, tenendo indenne la nuova azienda.

Si evidenzia che la società in una politica di espansione futura ha stipulato un nuovo contratto di locazione per la Via S. Agostino, 5 a Palermo. Si ritiene debba considerarsi un asset della società stante la difficoltà di trovare affitti commerciali in zone calde della movida.

Contratti di leasing

La IDEA FOOD ha la disponibilità delle attrezzature dei punti vendita in parte in forza di “contratti di noleggio di beni strumentali” con la controllante Food Group Service Srl che, a sua volta, ne ha acquisito la disponibilità in forza di contratti di leasing, ed in parte per contratti di leasing diretti. I predetti contratti sono tutti risolti, per morosità della Idea Food, quindi l'acquirente dovrà procedere alla sostituzione dei beni o all'acquisto al valore residuo.

La Curatela sta provvedendo a dialogare con le società di leasing per trovare una soluzione equa, che sicuramente comporterà un esborso aggiuntivo, **non valutabile in questa relazione in quanto tali asset non sono nel bilancio Idea Food.**

Si precisa che tali beni non sono stati oggetto di valutazione, quindi non compresi nel valore aziendale, che considera solo i beni esistenti.



Perizia di stima della società Idea Food srl



10 - Conclusioni

In conclusione, considerati i risultati ottenuti applicando i due diversi metodi di valutazione, il sottoscritto attribuisce alla Idea Food srl il seguente valore:

Valore aziendale di cessione € 1.777.000,00

In fede

Dott. Strano Salvatore

All.to :

Libro cespiti

Lista Leasing FGS in uso alla Idea Food

Lista Leasing Idea Food

