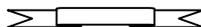


PERIZIA DI STIMA DEL VALORE D'AZIENDA FACENTE PARTE DEL
FALLIMENTO ROTANA CAFFÈ DI LEMLAKEI HAMID & C SNC NONCHÉ
DEI SOCI ILLIMITATAMENTE RESPONSABILI LEMLEKI HAMID E
LEMLAKEI AHMED

La sottoscritta DONATA TRIVENTI, iscritta al n. 2072 della sezione A dell'albo dei dottori commercialisti di Bologna, revisore legale iscritta al n. 138786 del relativo registro, con studio a San Lazzaro di Savena in via Salvo d'Acquisto n. 4, nell'ambito dell'incarico ricevuto dalla dott.ssa Silvia Pirini in qualità di curatore del fallimento Rotana Caffè di Lemlakei Hamid & C Snc procedura n. 46/2019 pendente dinanzi al Tribunale di Forlì, ha elaborato la presente relazione di stima in ordine alla valutazione delle aziende.

INDICE

1. PREMESSA.....	3
2. METODI DI VALUTAZIONE	5
2.1. Metodo Patrimoniale	6
2.2. Metodo Reddittuale.....	7
2.3. Metodo Misto Patrimoniale e Reddittuale con stima autonoma del Goodwill.....	9
2.4. Metodo di Borsa	10
2.5 Metodo delle Transazioni Comparabili	11
2.6 Metodi Empirici.....	11
3. DATI DI SINTESI DELLE AZIENDE FACENTE CAPO AI SIG. LEMLAKE HAMID E LEMLAKE AHMED	13
3.1 Dati di sintesi della ditta individuale “Ayoub di Lemlaka Hamid”	13
3.2 Dati di sintesi della ditta individuale “Lemlaka Ahmed”.....	13
3.3 Dati di sintesi della Lusso srl.....	14
4. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELLE AZIENDE	16
4.1 Stima dei beni di proprietà dell'azienda facente capo a Lemlaka Hamid.....	16
4.2 Stima dei beni di proprietà dell'azienda facente capo a Lemlaka Ahmed.....	19
4.3 Stima della quota sociale detenuta da Lemlaka Hamid pari al 35% del capitale sociale della Lusso Srl.....	21
5. CONCLUSIONI.....	25



1. PREMESSA

La perizia ha per oggetto la valutazione delle aziende facenti capo ai sig.ri Lemplaki Hamid e Lemplaki Ahmed, svolgente il primo attività di bar mediante la ditta individuale “AYOUSH DI LEMLAKE HAMID” (P.I. 04343260404) situata a Rimini (RN) in Viale Regina Elena n. 231/235 dal 14/06/2018, il secondo l'attività di alimentari e macelleria mediante omonima ditta individuale (P.I. 04193920404) situata a Gambettola (FC) in Via De Gasperi n. 121 dal 14/03/2015.

Inoltre, il sig. Lemplaki Hamid è titolare di una quota di partecipazione pari al 35% del capitale sociale della Lusso Srl, società con sede a Rimini in Via Impastato n.6.

La valutazione è finalizzata a pervenire al più congruo valore dell'azienda al fine della cessione della stessa a terzi nell'ambito della procedura fallimentare.

Il presente parere è basato esclusivamente su informazioni e dati pervenuti dal curatore, dott.ssa Silvia Pirini.

Ai fini di procedere alla stesura del presente lavoro peritale, si è provveduto al reperimento ed alla verifica dei seguenti documenti:

1. visura storica dei sig.ri Lemplaki Hamid e Lemplaki Ahmed;
2. visura storica della Lusso Srl;
3. relazione ex art 33 LF del curatore del fallimento Rotana Caffè Snc di Lemplaki Hamid & C;
4. contratto di affitto di immobile ad uso commerciale tra la SGAF di Bocchini Gian Marco e C Sas e il sig. Lemplaki Hamid dell'1.8.2017;
5. contratto di locazione dell'immobile stipulato da Lemplaki Ahmed con la Ester Snc;
6. verbale di inventario dei beni facente parte delle ditte individuali Lemplaki Hamed e Lemplaki Ahmed;
7. situazione contabile al 31.12.2018 e al 31.12.2019 della ditta individuale facente

capo a Lemlaki Hamid;

8. modello 74 bis redatto dal curatore in relazione alle operazioni IVA effettuate dalla ditta individuale Lemlaki Hamid per il periodo 1.1.2019- 7.10.2019;

9. situazione contabile periodo 8.10.2019 -31.12.2019 ditta individuale Lemlaki Hamid;

10. situazione contabile al 31.12.2016, 31.12.2017, 31.12.2018 e al 31.12.2019 della ditta individuale facente capo a Lemlaki Ahmed;

11. bilancio della Lusso Srl al 31.12.2017 e al 31.12.2018;

12. bilanci di verifica della Lusso Srl con riferimento agli esercizi 2016, 2017, 2018 e 2019;

13. modello 74 bis redatto dal curatore in relazione alle operazioni IVA effettuate dalla ditta individuale Lemlaki Ahamed per il periodo 1.1.2019- 7.10.2019;

14. situazione contabile periodo 8.10.2019 -31.12.2019 ditta individuale Lemlaki Ahmed;

15. copia dell'atto di trasformazione della Lusso di Lemlaki Hamid & C Sas in Lusso Srl del 13.2.2017.

* * *

2. METODI DI VALUTAZIONE

Oggetto della presente valutazione è la determinazione del valore economico del capitale facente parte dell'azienda così come definita dall'art 2555 c.c., ovvero, il complesso dei beni organizzati dall'imprenditore per lo svolgimento dell'attività d'impresa.

Quanto sopra, sul presupposto che trattasi di azienda in perdita oggi in fallimento. (1).

L'azienda comprende, quindi, secondo la comune definizione, beni immateriali e beni materiali, nonché rapporti giuridici.

In via di principio ed a prescindere dal metodo di stima prescelto, la valutazione deve ispirarsi ai criteri di cui all'art. 2343 del codice civile, così come richiamato dall'art. 2465 del Codice Civile, che possono essere così riepilogati:

- nell'ambito della valutazione dell'intero patrimonio aziendale, l'esperto deve usare la dovuta prudenza;
- per formulare il proprio giudizio di sintesi, l'esperto – ove applicabile - può confrontare le risultanze dell'adozione del metodo prescelto (principale), con quelle derivate dall'impiego di altri metodi (accessori o di controllo). Peraltro, si ritiene che la composizione o mediazione dei risultati derivati dall'adozione di più metodi sia da evitare se dà luogo ad incoerenze o duplicazioni.

In linea generale, la stima del valore teorico di un'azienda, o di un suo ramo, si basa su criteri e metodologie che riscontrano generale accettazione presso gli operatori.

I criteri di valutazione debbono essere opportunamente scelti, a seconda della natura e delle caratteristiche dell'azienda da valutare, nonché delle finalità della valutazione stessa. Prima di illustrare il criterio ed il metodo che si è scelto di adottare nel caso in questione e delle motivazioni che hanno portato ad adottare un unico metodo valutativo

¹ Sulla valutazione delle aziende in perdita, tra gli altri contributi in dottrina, si rinvia a: G.ZANDA, MLACCHINI, T.ONESTI, *La valutazione delle Aziende*, VI Edizione, Giappichelli, 2013, 419 e ss., M.CONFALONIERI, *La valutazione delle imprese in dissesto*, in Rivista dei Dottori Commercialisti, n. 1979; L.GUATRI, *La valutazione delle aziende in perdita*, in Finanza, Marketing e Produzione, n. 1, 1983, 28 e ss.

(seppur con la variante di una doppia formula del medesimo metodo), si ritiene opportuno indicare brevemente i tratti fondamentali di quelli che vengono comunemente proposti dalla dottrina e dalla prassi professionale prevalente.

2.1. Metodo Patrimoniale

Il metodo patrimoniale consente di giungere alla valutazione del capitale economico della società tramite la riespressione a valori correnti dei cespiti e di tutti gli elementi attivi e passivi del patrimonio aziendale. Il valore dell'azienda (W) corrisponde, pertanto, al valore del patrimonio netto rettificato (K) a valori correnti, in base alla seguente formula $W = K$.

Tale metodo, che ha il pregio di consentire una stima del patrimonio aziendale oggettiva e riscontrabile, si caratterizza per la stima analitica a valori correnti di sostituzione: *analitica*, perché effettuata distintamente per ciascun elemento del patrimonio; *a valori correnti*, perché basata sui prezzi di mercato del momento; *di sostituzione*, perché l'ipotesi di base è quella del riacquisto (o della riproduzione) per elementi attivi e della rinegoziazione per quelli passivi.

Nell'ambito dei metodi di valutazione patrimoniali, si distingue tra metodi patrimoniali semplici e metodi patrimoniali complessi: nei primi, non sono considerati ai fini della valutazione, i beni immateriali (salvo, eventualmente, valori immateriali per cifre modeste o trascurabili, quali ad esempio disaggi su obbligazioni, costi di aumento di capitale, ecc.); nei metodi patrimoniali complessi si considerano, viceversa, anche i beni immateriali.

2.2. Metodo Reddittuale

Il metodo reddittuale fonda il proprio presupposto sulla capacità dell'azienda di generare un flusso reddittuale riproducibile nel futuro. Il valore del capitale economico (W) viene dunque stimato, sul piano quantitativo, come funzione del reddito atteso (R).

Per ciò che riguarda l'orizzonte temporale di riferimento, entro il quale si stima che l'azienda sia in grado di produrre reddito, è possibile ricorrere alla durata indefinita.

In questo caso, il valore dell'azienda (W) equivale al valore attuale di una rendita perpetua di rata costante (R), calcolata al tasso (i), determinato in base alla seguente formula:

valore attuale del reddito perpetuo: $W = R / i$
--

La configurazione del reddito (R) rilevante ai fini dell'applicazione del metodo in questione è quello *prospettivo*, idoneo a riflettere le condizioni di redditività attesa dell'azienda; *medio*, vale a dire che l'impresa è stabilmente in grado di produrre, e *normalizzato*, ossia depurato dalle componenti straordinarie non ripetibili e comunque estranee alla gestione, e in ogni caso determinato sulla base di soluzioni razionali e comunemente accettate dal punto di vista tecnico. Ciò comporta che nella configurazione del reddito (R) rilevante debba essere eliminata ogni componente negativa la cui appostazione sia dettata esclusivamente dall'esigenza di ridurre il reddito imponibile ai fini dell'imposizione diretta, ovvero dall'intento di attuare determinate politiche di bilancio.

Il reddito *medio normale* è calcolato, infatti, con riferimento a condizioni normali di svolgimento della gestione e, in particolare, a condizioni di indebitamento, "regolari" e non eccezionali, in assenza di situazioni particolarmente favorevoli o sfavorevoli, e consegue da una redistribuzione nel tempo dei componenti straordinari (plusvalenze e minusvalenze patrimoniali, rettifiche di costi e ricavi di precedenti esercizi,

ecc.); il medesimo, inoltre deve essere determinato al netto degli oneri tributari che gravano seppur potenzialmente su di esso, e dei compensi figurativi diversi dalla remunerazione del capitale proprio e delle eventuali partecipazioni agli utili spettanti a terzi.

Il tasso di attualizzazione (i) utilizzato incorpora il compenso derivante dal semplice trascorrere del tempo (sostanzialmente pari al rendimento riconosciuto ad attività prive di rischio) ed, altresì, l'adeguata remunerazione del rischio sopportato.

In particolare, *il tasso di puro interesse*, relativo agli impieghi di capitale a rischio nullo, è determinato sostanzialmente in riferimento a titoli di debito pubblico a scadenza non breve; peraltro, in periodi di inflazione, il medesimo deve essere depurato dall'erosione monetaria creata dalla componente inflazionistica e, pertanto, assunto nella sua configurazione di *tasso reale*.

La maggiorazione del tasso di puro interesse a titolo di *premio per il rischio di impresa* è commisurata all'intensità del rischio generale d'impresa gravante sul capitale proprio, la cui stima dipende dalla valutazione dei seguenti fattori:

- condizioni generali: congiuntura economica, inflazione, situazione politico-sociale del paese ecc.
- condizioni settoriali: struttura del mercato di appartenenza, condizioni varie di instabilità del settore, ecc.
- condizioni aziendali: solidità patrimoniale, livello e composizione dell'indebitamento, situazione di liquidità con annesse condizioni di pagamento e di incasso, variabilità dei risultati operativi della gestione, parco clienti, ecc.

Il metodo reddituale, pur trovando un limite nell'aleatorietà delle stime sulle capacità reddituali dell'impresa che non sono altrettanto riscontrabili quanto le verifiche di valore corrente dei cespiti che compongono il patrimonio sociale, è indispensabile ad integrazione e confronto di stime effettuate con altri metodi, che spesso attribuiscono,

ingiustificatamente, maggior rilievo al capitale investito piuttosto che alle capacità reddituali future di quel medesimo capitale.

2.3. Metodo Misto Patrimoniale e Reddittuale con stima autonoma del Goodwill

Questo metodo, che attua una sorta di mediazione tra i pregi e i difetti dei criteri patrimoniali e reddituali, consente di considerare, nel processo valutativo, tanto le prospettive di reddito dell'azienda, quanto la sua effettiva consistenza patrimoniale: la stima sarà idonea, pertanto, a riflettere gli elementi di obiettività e verificabilità propri dell'analisi patrimoniale (valutazione dell'attivo, ivi compresi i beni e i diritti, al netto dei capitali dei terzi investiti in azienda), senza tuttavia trascurare le attese reddituali, concettualmente più rappresentative del valore economico dell'azienda.

Il medesimo prevede, in concreto, la determinazione del valore del patrimonio netto della società, mediante la verifica della consistenza delle attività investite in azienda, al netto delle corrispondenti passività, a cui si aggiunge l'avviamento che rettificcherà in aumento (*goodwill*) o in diminuzione (*badwill*), il predetto valore patrimoniale.

L'avviamento rappresenta, in sostanza, la capacità che viene riconosciuta all'azienda di generare redditi futuri in grado di remunerare il capitale investito in misura maggiore (o minore) rispetto al rendimento offerto da investimenti alternativi.

La formula utilizzata per la valutazione è la seguente:

Capitalizzazione limitata del sovrareddito:	$W = K + a[n/i] * (R - i K)$
---	------------------------------

W = valore del capitale economico dell'azienda;

K = valore patrimoniale (patrimonio netto rettificato);

i = tasso di remunerazione normale del capitale;

R = reddito medio normalizzato prospettico (determinato come indicato al punto precedente);

$a[n/i]^n$ = fattore di attualizzazione per il calcolo di una rendita della durata di n anni al tasso i ;

n = numero di anni per i quali viene stimato il sovrareddito;

i = tasso di attualizzazione.

Un'alternativa semplificatrice del metodo descritto consiste nell'adozione, in luogo del valore attuale del profitto di n anni, di un *goodwill* pari ad n volte il profitto, e quindi:

Metodo misto patrimoniale semplificato:	$W = K + n(R - iK)$
---	---------------------

Un metodo che attua una mediazione tra i criteri patrimoniali e reddituali e che consente nel processo valutativo di considerare tanto le prospettive di reddito dell'azienda quanto la sua effettiva consistenza patrimoniale consiste nella media aritmetica del capitale netto rettificato (K) e del valore di rendimento (i) del reddito atteso (R), la formula utilizzata è la seguente:

$$W = (K + R / i) / 2$$

2.4. Metodo di Borsa

Il metodo di borsa consiste nel riconoscere alla società oggetto di valutazione un valore pari a quello attribuitole dal mercato nel quale le sue azioni sono trattate. La stima del valore, è quindi, affrontata non più ricorrendo ad esplicite ipotesi del valutatore in merito ai flussi di risultati, reddituali o finanziari, prospettici dell'azienda in questione.

I risultati cui si perviene risultano rilevanti ai fini della stima a condizione che i volumi trattati ed i prezzi negoziati per i titoli costituiscano una significativa rappresentazione di contrattazioni poste in essere liberamente dagli azionisti sul mercato in assenza di condizionamenti esterni.

Tali metodi possono essere utilizzati anche per la valutazione di aziende con titoli non quotati su mercati regolamentati, ma che abbiano caratteristiche assimilabili a società quotate. In tale caso, assumono generalmente la denominazione di “metodi dei multipli di borsa di società comparabili”. Scopo del metodo, in questo caso, è sviluppare rapporti fondati sugli effettivi prezzi di quotazione dei titoli delle società comparabili e finalizzati ad individuare la relazione che lega il prezzo di mercato delle imprese con variabili economiche aziendali. Il multiplo così calcolato è poi applicato alla medesima variabile economica dell’azienda oggetto di valutazione in modo da giungere al valore ricercato.

2.5 Metodo delle Transazioni Comparabili

Il metodo delle transazioni comparabili consiste nel riconoscere all’azienda un valore pari ai prezzi fatti in transazioni recenti fuori mercato, aventi per oggetto aziende similari.

2.6 Metodi Empirici

I metodi empirici si basano su grandezze che mutano di caso in caso e che, per il settore delle *utilities*, possono essere individuati, a titolo esemplificativo, in moltiplicatori delle unità di potenza prodotta o erogata, o ancora nel numero di utenti serviti.

In particolare, il *metodo dei multipli*, che rientra nella categoria dei metodi in esame, permette di determinare il valore aziendale non tramite l’impiego di un metodo specifico astratto di valutazione del capitale, bensì attraverso l’utilizzazione di valutazioni espresse dal mercato, cioè attraverso l’osservazione diretta dei prezzi espressi dal mercato per società simili (cosiddette *comparables* o *guideline companies*) o per transazioni su società simili.

Quando i prezzi sono determinati nell'ambito di un mercato regolamentato di borsa, l'approccio valutativo viene definito dei multipli o moltiplicatori di borsa (o delle società comparabili); quando invece i prezzi sono osservati nel mercato del controllo societario in generale, anche se non regolamentato (che idealmente rappresenta il mercato nel quale vengono trasferiti pacchetti societari), l'approccio valutativo viene definito dei multipli o dei moltiplicatori delle transazioni comparabili.

In pratica, in entrambi i casi la valutazione di una società viene effettuata non in modo analitico con uno dei modelli di valutazione possibile, ma generalmente attraverso l'utilizzo di una qualche misura della performance aziendale che viene rapportata al prezzo (valore di mercato del capitale netto) o al valore operativo dell'impresa (Enterprise value).

Quindi:

$$\text{Valore dell'azienda} = \text{Moltiplicatore} \times \text{Misura di performance prescelta}$$

Le assunzioni principali sulle quali si fonda l'applicabilità della valutazione tramite multipli sono:

- che il valore dell'impresa vari in proporzione diretta con le variazioni della variabile economica scelta come misura di performance;
- che ci sia eguaglianza nel grado di rischiosità e nei tassi di crescita attesi del flusso di cassa delle aziende scelte come comparabili con quella da valutare.

* * *

3. DATI DI SINTESI DELLE AZIENDE FACENTI CAPO AI SIG. LEMLAKE HAMID E LEMLAKE AHMED

Per effetto del fallimento dei soci illimitatamente responsabili della Rotana Caffè Snc sono state acquisite alla massa fallimentare le attività svolte sotto forma di imprese individuali.

Inoltre, il sig. Lemlaki Hamid è titolare di una quota pari al 35% del capitale sociale della Lusso Srl.

3.1 Dati di sintesi della ditta individuale "Ayoush di Lemlaki Hamid"

A partire dal 14.6.2018, il socio fallito Sig. Lemlaki Hamid svolgeva anche l'attività di bar mediante la ditta individuale "AYOUSH DI LEMLAKE HAMID" (P.I. 04343260404) avente sede a Rimini (RN) in Viale Regina Elena n. 231/235.

Il locale di Viale Regina Elena n. 231/235 è posseduto dal Sig. Lemlaki Hamid mediante contratto di locazione di immobile stipulato con la società SGAF di Bocchini Gian Marco & C. S.a.s. in data 01/08/2017 per la durata di 6 anni a decorrere dal 01/09/2017 e dietro pagamento di un canone annuo di affitto pari ad € 14.754,00 oltre Iva.

3.2 Dati di sintesi della ditta individuale "Lemlaki Ahmed"

Il socio fallito Sig. Lemlaki Ahmed svolgeva anche l'attività di alimentari e macelleria mediante omonima ditta individuale (P.I. 04193920404) con sede a Gambettola (FC) in Via De Gasperi n. 121 dal 14/03/2015.

Il locale di Via De Gasperi n. 121 è posseduto dal Sig. Lemlaki Ahmed mediante contratto di locazione di immobile stipulato con la società Ester S.n.c. di Ester Franca Tamagnini in data 1 marzo 2015 per la durata di 6 a decorrere dal 1 marzo 2015 e dietro pagamento di un canone di affitto pari ad € 8.400,00 oltre IVA.

3.3 Dati di sintesi della Lusso srl

La società è stata costituita in data 4 dicembre 2015 con atto a rogito del notaio Di Mauro Stefania con la denominazione Lusso di Lemlaki Hamid & C Sas, con capitale sociale pari ad € 1.000,00 sottoscritto tra i signori Lemlaki Hamid (per € 350,00) e Farra Maher (per € 650,00), con sede a Rimini in Via Peppino Impastato n. 6 frazione Viserba ed iscritta al Registro delle Imprese tenuto presso la Camera di Commercio della Romagna – Forlì- Cesena e Rimini al numero 04239200407 e al REA 401180.

La società ha per oggetto sociale l'acquisto, la vendita sia in Italia che all'estero di qualsiasi articolo per fumatori e articoli nel settore del tabacco, in particolare svolge attività di deposito fiscale di tabacchi lavorati.

Il locale ove esercita l'attività viene detenuto mediante contratto di locazione stipulato con il sig. Castellani Adriano in data 10.3.2016 con un canone annuo di € 14.800,00 oltre IVA.

Con atto del 13 febbraio 2017 il socio Farra Maher ha ceduto al socio Lemlaki Hamid il 65% della sua quota di capitale detenuto nella società (capitale per complessivi € 1.000,00) al prezzo di € 650,00.

Il sig. Lemlaki divenuto socio unico, ha provveduto a trasformare la società in Società a responsabilità limitata sulla base delle risultanze della perizia della dott.ssa Sandra Cacciaguerra di Bologna.

Con riferimento alla situazione patrimoniale al 30.11.2016 il perito ha valutato il patrimonio netto della società Lusso di Lemlaki Hamid & C Sas in € 5.632,25.

Mediante la trasformazione della società il socio unico ha sottoscritto un capitale sociale di € 10.000,00 di cui € 5.632,25 costituito dal patrimonio esistente ed € 4.367,75 mediante versamento di somma a mezzo assegno postale.

La Lusso Srl alla data odierna risulta avere un capitale sociale pari ad €

10.000,00 sottoscritto la sig. Lemlaki Hamid nella misura del 35% del capitale sociale e dalla Pioneer Venture Gorup Ltd nella misura del 65% del capitale sociale.

La società risulta amministrata da un Consiglio di Amministrazione nelle persone del sig. Lemlaki Hamid e dal sig. Abu-Zaina Mahmoud Saees Khalid.

* * *

4. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELLE AZIENDE

*

4.1 Stima dei beni di proprietà dell'azienda facente capo a Lemlaki Hamid

In data 18 dicembre 2019 la procedura ha provveduto alla redazione dell'inventario dei beni facente parte dell'azienda di Bar mediante l'ausilio del prof. Marco David il quale ha stimato il valore dei beni come segue:

TABELLA 1:STIMA DEI BENI DEL BAR

Bar sito in viale Regina Elena n° 235 in Rimini:				
Arredo bar				
Divani singoli in finta pelle	n°	22	600,00	240,00
Tavolini in legno e metallo varie forme	n°	18	250,00	90,00
Sedie imbottite in finta pelle, vario tipo	n°	42	750,00	420,00
Televisori Samsung da 32 e 40 pollici	n°	2	100,00	60,00
Altoparlanti RCF	n°	2	40,00	30,00
Banco bar con 3 sportelli e 2 cassette refrigerati	n°	1	6.600,00	300,00
Registratore di cassa RCH con Smarty	n°	1	210,00	100,00
Retrobanco con 3 sportelli, lavandino inox, cassetto caffè esausto	n°	1	2.700,00	150,00
Mensole varie	n°	4	40,00	20,00
Impianto stereo Proel	n°	1	100,00	30,00
Vetrina refrigerata 2 ante vetro con all'interno n° 125 bottiglie di vini vario tipo	n°	1	1.100,00	450,00
freezer a pozzo Whirlpool	n°	1	30,00	20,00
Bicchieri, tazze, tazzine, piatti, cucchiaini, ecc. (rilevati e stimati a corpo e non a misura)	n°	==	180,00	100,00
Bottiglie di bibite vario tipo, bottiglie di liquori vari aperte e non, ecc. (rilevati e stimati a corpo e non a misura)	n°	==	180,00	100,00
Cantina				-
Sedie impagliate	n°	18	160,00	35,00
Scatole con componenti vario tipo per narghilè	n°	7	120,00	35,00
Tavolini tondi	n°	2	30,00	10,00
Armadietti in plastica	n°	3	30,00	10,00
Sedie impagliate	n°	31	270,00	160,00
Tavolini tondi	n°	9	120,00	50,00
Pedane in legno	n°	4	40,00	20,00
Confezioni di bibite vario tipo, birre e superalcolici	n°	64	1.700,00	320,00
Esterno				-
Tenda da sole motorizzata di circa 12 ml	n°	1	650,00	50,00
Beni dichiarati di terzi				-
lavabicchieri Elettrobar	n°	1	0,00	-
fabbricatore di ghiaccio	n°	1	0,00	-
macchina da caffè VBM	n°	1	0,00	-
macina caffè Mazzer	n°	1	0,00	-
Espositore refrigerato Misia	n°	1	0,00	-
Narghilè	n°	23	0,00	-
Sommano:			16.000,00	2.800,00

Il perito ha stimato in € 16.000,00 il valore dei beni aziendali in caso di cessione dell'azienda, limitando il suddetto importo ad € 2.800,00 in caso di vendita dei singoli beni.

Con riferimento alla stima dell'avviamento, la sottoscritta ha ritenuto opportuno utilizzare, relativamente all'azienda in oggetto, una valutazione basata sul metodo "**patrimoniale complesso**".

Questo metodo risulta estremamente funzionale alla valutazione dell'azienda allorché quest'ultimo finalizzato al mantenimento in funzionamento dei singoli beni che compongono l'azienda oggetto di cessione.

In particolare, al valore dei beni strumentali quantificati in € 16.000,00 va sommato il valore di elementi patrimoniali non tangibili (*intangibles*) che sono naturalmente da considerarsi per una corretta valutazione.

I componenti immateriali del patrimonio dell'impresa sono diversi e investono campi anche molto ampi.

Si tratta di marchi, brevetti, *know how*, licenze, capacità creative, organizzative, localizzazione geografica, portafoglio clientela, contratti con fornitori, *management* che possono essere valorizzati mediante l'applicazione del metodo del patrimonio netto con stima autonoma dell'avviamento.

Il metodo prevede, in concreto, la determinazione del valore del patrimonio netto della società, mediante la verifica della consistenza delle attività investite in azienda, al netto delle corrispondenti passività, a cui si aggiunge l'avviamento che retificherà in aumento (*goodwill*) o in diminuzione (*badwill*), il predetto valore patrimoniale.

L'avviamento rappresenta, in sostanza, la capacità che viene riconosciuta all'azienda di generare redditi futuri in grado di remunerare il capitale investito in misura maggiore (o minore) rispetto al rendimento offerto da investimenti alternativi.

La determinazione del sovrareddito (avviamento) dipende dalla stima dell'utile normalizzato ovvero dalla rettifica dell'utile relativo ad almeno tre esercizi rettificato dei suoi eventuali costi e ricavi straordinari.

Dall'analisi delle situazioni patrimoniali-reddituali degli esercizi 2018 e 2019 unitamente alla situazione aggiornata dal curatore al 31.12.2019 si è potuto constatare che la ditta individuale facente capo a Lemlaki Hamid ha avuto la seguente dinamica economica:

TABELLA 2: DINAMICA ECONOMICA DEL BAR

VOCI DEL CONTO ECONOMICO	2018	2019
Valore della Produzione	52.000,78	25.634,92
Totale Costi	35.229,57	46.695,89
Utile Operativo	16.771,21	(21.060,97)
Utile ante imposte	16.771,21	(21.060,97)
PERCENTUALE DI REDDITIVITA' (utile/ricavi)	32,25%	negativo

Nell'ambito delle operazioni di cessione d'azienda secondo l'art 2 comma 4 del DPR 460/96, l'avviamento si può determinare sulla base della percentuale di redditività applicata alla media dei ricavi accertati o, in mancanza, dichiarati ai fini delle imposte sui redditi negli ultimi tre periodi di imposta anteriori a quello in cui è intervenuto il trasferimento, moltiplicata per 3.

Pertanto, nel caso preso in esame, trattandosi di un'attività iniziata entro i tre periodi precedenti a quello di trasferimento si ritiene opportuno calcolare l'avviamento mediante la media dei ricavi moltiplicati per la percentuale di redditività.

L'azienda ha realizzato un utile esclusivamente nell'esercizio 2018, con una percentuale di redditività pari al 32,25%.

Considerando che nell'anno 2019 i valori sono negativi e il fatturato risulta dimezzato, si ritiene di ridurre l'indice di redditività del 50% (quindi del 16,13%) che applicati ad un valor medio dei ricavi per € 52.00,00 si ottiene di attribuire, sia pure in via empirica, un valore **all'avviamento commerciale di euro 8.387,60.**

Pertanto, mediante del metodo patrimoniale **il valore economico della ditta individuale Lemlaki Hamid è pari ad € 24.387,60 arrotondato ad € 24.000,00** (ventiquattromila/00) determinato aggiungendo all'avviamento il valore dei beni strumentali.

4.2 Stima dei beni di proprietà dell'azienda facente capo a Lemlaki Ahmed

In data 18 dicembre 2019 la procedura ha provveduto alla redazione dell'inventario dei beni facente parte dell'azienda di macelleria mediante l'ausilio del prof. Marco David il quale ha stimato il valore dei beni come segue:

TABELLA 3: STIMA BENI MACELLERIA

Macelleria sita in via De Gasperi n° 121 in Gambettola				
espositori murari a 5 ripiani	ml	4	200,00	40,00
espositori doppi a 4 ripiani	ml	5	250,00	50,00
banco/cassa in legno in pessimo stato d'uso	n°	1	50,00	-
registratore di cassa marca Olivetti N2550	n°	1	210,00	50,00
banco espositivo refrigerato m.2,50 con vetrina	n°	1	630,00	60,00
bilancia elettronica marca Adriatica	n°	1	210,00	50,00
banco con ripiano in marmo	n°	1	90,00	30,00
tavolo in acciaio inox	n°	1	50,00	10,00
tritacarne marca illeggibile	n°	1	150,00	70,00
affettatrice marca Urbinelli	n°	1	70,00	40,00
lavello in acciaio inox a due vasche	n°	1	150,00	20,00
cella frigorifera di circa ml 2,90x2,50 marca Frigorbox	n°	1	2.700,00	100,00
macchina per salsiccia	n°	1	200,00	80,00
Numerosi prodotti alimentari di vario tipo e varie marche estere - valorizzate a corpo e non a misura.	n°	==	810,00	400,00
Articoli vari (tegami, caffettiere, coperte, vestiario, ecc....) - valorizzati a corpo e non a misura	n°	==	630,00	300,00
Beni dichiarati di terzi				
Segaossi marca Savioli	n°	1	0,00	-
Sommario:			6.400,00	1.300,00

In caso di cessione dell'azienda il valore dei beni ammonta ad € 6.400,00.

Da tale importo va sottratta la somma di € 810,00 in quanto trattasi di prodotti alimentari altamente deperibili che il curatore ha già provveduto ad alienare prima della loro scadenza, pertanto il valore si riduce ad € 5.590,00.

Per la determinazione dell'avviamento, conformemente a quanto argomentato per l'attività di bar, la sottoscritta ha ritenuto opportuno utilizzare, relativamente all'azienda in oggetto, una valutazione basata sul metodo "**patrimoniale complesso**".

Dall'analisi delle situazioni patrimoniali ed economiche relative agli ultimi tre esercizi 2017, 2018 e 2019 ho potuto constatare che la ditta individuale Lemlaki Ahmed ha avuto la seguente dinamica economica:

TABELLA 4: DINAMICA ECONOMICA MACELLERIA

VOCI DEL CONTO ECONOMICO	2017	2018	2019
Valore della Produzione	57.295,47	63.852,06	55.309,91
Totale Costi	59.135,07	109.272,94	105.340,96
Di cui acquisto magazzino	43.305,41	89.180,92	83.640,45
Utile Operativo	(1.839,60)	(45.420,88)	(50.031,05)
Utile ante imposte	(1.839,60)	(45.420,88)	(50.031,05)

Devo rilevare che nelle situazioni patrimoniali reddituali consegnate non risulta la quantificazione delle rimanenze di prodotti.

Non posso esimermi dal rilevare che ad eccezione dell'anno 2017, l'acquisto di merci per gli anni 2018 e 2019 e di importo notevolmente superiore al totale dei ricavi realizzati.

Ciò nonostante alla data di dichiarazione del fallimento (7.10.2019) la curatela ha rinvenuto, presso il locale dove avveniva l'esercizio dell'attività, un valore del magazzino quasi inesistente.

Dal materiale fotografico fornito dal perito stimatore nominato dalla procedura concorsuale, si evince che presso i locali ove veniva esercitata l'attività sussistono condizioni igieniche tali per cui in caso di cessione dell'azienda sussistono serie problematiche che di fatto possono impedire l'esercizio dell'attività.

Ciò premesso, in considerazione del tipo di attività ritengo opportuno attribuire all'azienda fallita un avviamento determinato con metodi empirici prendendo in considerazione i ricavi caratteristici piuttosto che la redditività.

Al fine di poter valutare meglio questo aspetto, tutt'altro che insignificante nell'ottica valutativa dell'azienda, il sottoscritto perito ha esaminato gli ultimi bilanci disponibili dai quali si evince che i ricavi nei tre esercizi erano i seguenti:

- esercizio 2017 euro 57.295,47
- esercizio 2018 euro 63.852,06
- esercizio 2019 euro 55.309,91

Nella specie, il valore dell'avviamento è rappresentato dalla capacità potenziale del punto vendita di attrarre e/o mantenere la clientela.

Pertanto, si ritiene di valutare lo stesso attribuendo al fatturato un coefficiente, in considerazione del fatto che l'azienda, riferita ad un'attività commerciale, è dotata di specifici fattori quali: ubicazione, immagine, relazioni commerciali, volume e tipo di clientela, secondo la dottrina ⁽²⁾ nel commercio al dettaglio tradizionali i moltiplicatori oscillano da un minimo del 25% ad un massimo del 50%.

La società aveva in media un fatturato di circa € 55.000,00 applicando allo stesso un indicatore percentualizzato assunto nella misura del 30%, si ottiene di attribuire, sia pure in via empirica, un valore **all'avviamento commerciale di euro 16.500,00.**

Pertanto, mediante del metodo patrimoniale **il valore economico della ditta individuale Lemlaki Ahmed è pari ad € 22.090,00 arrotondato ad € 22.000,00** (ventidue/00) determinato aggiungendo all'avviamento il valore dei beni strumentali.

4.3 Stima della quota sociale detenuta da Lemlaki Hamid pari al 35% del capitale sociale della Lusso Srl

Prima di procedere con la stima del valore della Lusso Srl è opportuno fare una precisazione.

Secondo le indicazioni fornite dall'Agenzia delle dogane, la distribuzione dei tabacchi lavorati sul territorio nazionale è curata dai depositari autorizzati che, attraverso i propri Depositi Fiscali, riforniscono le rivendite di generi di monopolio di prodotti provenienti dai produttori/fornitori.

Il soggetto che intende istituire un deposito fiscale di tabacchi lavorati presenta, ai sensi dell'articolo 2 del D.M. 22 febbraio 1999, n. 67, all'Agenzia delle dogane e

² Si veda Daniele Balducci "La valutazione delle aziende" Edizione FAG anno 2006, pagina 343 eseguenti

dei monopoli- Direzione Tabacchi una richiesta per istituire e gestire un deposito fiscale dei tabacchi lavorati.

I Depositi Fiscali sono autorizzati a detenere i prodotti del tabacco in sospensione di imposta e sono tenuti a registrare tutte le operazioni di carico e scarico del magazzino su un apposito registro contabile, nonché a rendicontare periodicamente all'Agenzia delle dogane e dei monopoli tali movimenti.

Dall'elenco dei depositi fiscali autorizzati tenuto presso l'Agenzia delle Dogane e dei Monopoli è emerso che la Lusso Srl è iscritta come depositario autorizzato di distribuzione con codice accisa IT00RNT00005X.

A seguito dell'autorizzazione, i depositari autorizzati sono tenuti a prestare idonea cauzione a garanzia delle accise gravanti sui tabacchi lavorati detenuti nel deposito fiscale, ai sensi della dell'art. 5 D.M. 22 febbraio 1999 n. 67 e idonea cauzione, a garanzia dell'accisa per la circolazione, in tutto il territorio UE, dei tabacchi lavorati in regime sospensivo ai sensi dell'art. 6, comma 4 decreto legislativo 26 ottobre 1995, n. 504 e successive modificazioni e integrazioni.

La cauzione può essere fornita mediante fidejussione bancaria rilasciata da aziende di credito, polizza assicurativa rilasciata da imprese di assicurazione debitamente autorizzate all'esercizio del ramo cauzioni e operanti nel territorio della Repubblica italiana in regime di libertà di stabilimento o di libertà di prestazione di servizi oppure effettuando un deposito di contanti o di titoli di Stato presso una Ragioneria territoriale dello Stato.

La cauzione deve indicare, quale beneficiario, l'Agenzia delle dogane e dei monopoli-Direzione Tabacchi.

Dall'esame dei bilanci della Lusso Srl emerge che la stessa ha prestato all'Agenzia delle Dogane e dei Monopoli una cauzione pari all'importo di € 1.200.000,00 versata nell'anno 2017 mediante finanziamento infruttifero dei soci.

Nella seguente tabella vengono rappresentate le *performances* conseguite dalla

Lusso negli anni dal 2017 (data inizio attività) al 2019 (ultima situazione disponibile):

TABELLA 5: PERFORMANCES LUSSO SRL

STATO PATRIMONIALE				CONTO ECONOMICO			
DESCRIZIONE	ANNO 2017	ANNO 2018	ANNO 2019	DESCRIZIONE	ANNO 2017	ANNO 2018	ANNO 2019
Costi di impianto al netto amm	247,46	-		Vendita tabacchi	4.279,91	77.146,10	113.197,65
Software	822,37	1.211,28	400,19	Vendita carbone, narchilè ecc	85,50	19.985,84	72.856,61
Costruzioni leggere al netto amm	18.092,22	16.202,22	14.312,22	Arrotondamenti sconti	40,42	14,93	5,40
Macchinari generici al netto amm	3.743,56	3.143,56	2.543,56	Rimanenze finali	148.450,07	137.067,69	32.448,31
Impianti generici al netto amm	5.674,79	5.020,79	4.366,79	Interessi attivi	0,04	0,07	25.025,78
				TOTALE RICAVI E PROVENTI FINANZIARI	152.855,94	234.214,63	243.533,75
Mobili e arredi al netto amm	4.305,10	3.615,10	2.925,10	Acquisto merci e omaggi	130.623,40	7.421,21	2.045,70
Macchine d'ufficio al netto amm	978,91	1.049,00	974,48	Costi per servizi	49.418,17	21.074,95	32.771,78
Autovettura al netto amm			18.375,00	Costo del personale	14.791,85	31.798,49	25.990,43
Deposito cauzionale accise	1.200.000,00	1.200.000,00	200.000,00	Nolegg e varie	1.378,56		
deposito cauzionale varie	46,80	46,80	46,80	Locazione passive	13.500,00	14.800,00	15.500,00
Rimanenze finali merce	148.450,07	137.067,69	32.448,31	Ammortam costi d'impianto	494,92	247,46	
Clienti ordinari		3.832,85	48.294,29	Ammortamento software	411,13	811,09	811,09
Fatture da emettere	0,38			Ammortamento costruzioni leggere	807,78	1.890,00	1.890,00
Erario c/IVA	40.220,00	17.968,00	0,01	Ammortamento impianti	442,71	654,00	654,00
Ritenute su interessi	0,01	0,02	7,58	Ammortamento macchine d'ufficio	217,73	294,55	359,52
Fornitori c/anticipi	-			Ammortamento arredi	294,90	690,00	690,00
Altri crediti			12,00	Ammortamento macchinari	256,44	600,00	600,00
Inail	66,83			Ammortamento auto			2.625,00
Banca	15.513,52	16.705,69	1.023.098,31	Rimanenze iniziali		148.450,07	137.067,69
Cassa	554,71		372,03	Oneri diversi	8.382,44	61.196,49	70.820,25
Assegni	228,87	1.336,51	62,83	Oneri finanziari	2,16	1,48	22,26
Risconti attivi		2.357,24	288,52	TOTALE COSTI E ONERI FINANZIARI	221.022,19	289.929,79	291.847,72
TOTALE ATTIVO	1.438.945,60	1.409.556,75	1.348.528,02	UTILE /PERDITA ESERCIZIO	- 68.166,25	- 55.715,16	- 48.313,97
Capitale sociale	10.000,00	10.000,00	10.000,00				
Riserva facoltativa	1.815,92						
Riserva coperture perdite	66.000,00	56.500,00	784,84				
Perdite a nuovo		350,16	350,16				
TFR	704,37	2.211,14	2.211,14				
Finanz Lemlaki	23.062,12	20.705,87	20.851,47				
Finanziamenti Mamoori	1.296.615,87						
Finanziamenti Sukkari	700,55						
Finanziamento Pioneer Venture Group		1.260.729,41	1.260.729,41				
Fornitori	100.012,53	103.906,75	98.520,22				
Altri debiti							
Fatture da ricevere	3.896,07	2.643,03	124,80				
bolla doganale							
Ritenute	928,53	1.078,25	1.507,57				
Debito per accise	264,32	1.784,16					
INPS ed enti bilaterali	552,17	1.306,70	1.284,51				
dependenti per retrnb	2.559,40	4.756,76	1.178,19				
Ratci passivi	-						
TOTALE PASSIVO	1.507.111,85	1.465.271,91	1.396.841,99				
UTILE /PERDITE ESERCIZIO	- 68.166,25	- 55.715,16	- 48.313,97				

La società ha maturato negli anni perdite d'esercizio, conseguentemente si ritiene di valutare l'azienda secondo il metodo del Patrimonio netto semplice.

Alla data del 31.12.2019 il patrimonio netto della Lusso Srl è negativo per € 37.879,29:

TABELLA 6: PATRIMONIO NETTO LUSSO AL 31.12.2019

DESCRIZIONE	ANNO 2019
Capitale sociale	10.000,00
Riserva facoltativa	
Riserva coperture perdite	784,84
Perdite a nuovo	- 350,16
Perdita 2019	- 48.313,97
PATRIMONIO NETTO	- 37.879,29

Alla data del 31.12.2019 il sig. Lemlaki Hamid detiene il 35% delle quote

sociali della Lusso Srl ed ha nei confronti della società un credito da finanziamento soci per € 20.851,47, pertanto la sua quota secondo il Metodo del Patrimonio Netto Semplice è pari ad € 7.593,72 arrotondato ad € 7.500,00:

TABELLA 7: VALORE QUOTA SOCIALE LEMLAKE HAMID

DESCRIZIONE	ANNO 2019
PATRIMONIO NETTO LUSO SRL	- 37.879,29
QUOTA DI LEMLAKE	- 13.257,75
Finanz Lemlaki	20.851,47
VALORE QUOTA SOCIALE LEMLAKE HAMID	7.593,72

* * *

5. CONCLUSIONI

Nel prospetto che segue si riportano le valutazioni delle aziende e della quota sociale facente capo ai soci illimitatamente responsabili della Rotana Caffè:

TABELLA 8: RIEPILOGO ESITI

DESCRIZIONE	VALORE
DITTA INDIVIDUALE FACENTE CAPO A LEMLAKE HAMID	€ 24.000,00
DITTA INDIVIDUALE FACENTE CAPO A LEMLAKE AHMED	€ 22.000,00
QUOTA SOCIALE LUSO SRL DI PROPRIETA' DI LEMLAKE HAMID	€ 7.500,00

L'opinione come sopra espressa costituisce il mio sereno ed obiettivo convincimento, da intendersi nei limiti di quanto oggetto del mandato e maturato sulla scorta dell'esame degli atti e documenti fornitimi.

La sottoscritta, richiamando quanto ampiamente descritto in premessa (in particolare in merito ai limiti connessi al giudizio di valutazione), precisa che la valutazione è stata effettuata alla luce di elementi di previsione ragionevolmente ipotizzabili.

Il presente parere è basato esclusivamente su informazioni e dati pervenuti dalla società e la sottoscritta non ha proceduto alla verifica dei documenti originali, ritenendo affidabile la documentazione fornita.

Non ho tenuto conto della possibilità del verificarsi di eventi esterni di natura straordinaria (quali possono essere, ad esempio, nuove normative di settore, variazioni della normativa fiscale, variazione degli scenari politici e/o sociali).

In fede.

San Lazzaro di Savena, 25 marzo 2020

Donata Triventi

