

Rag. Adele Antonia Vasilotta
Commercialista

Corso Genova n. 27 - 20123 MILANO
Tel. 02.83.24.0599 Tel/Fax. 02.89.41.20.54
PEC: adeleantonia.vasilotta@odcecmilano.it



RELAZIONE di STIMA
del VALORE dell'AZIENDA
di CDS S.R.L.

FALLIMENTO CDS SRL N. 49/2017

GIUDICE DELEGATO: Dott.ssa Amina Simonetti

CURATORE: Avv. Federica Comisso



PREMESSA

Scopo della stima e descrizione dell'attività svolta

Ho ricevuto incarico dalla curatela del Fallimento CDS s.r.l. di procedere alla valutazione del valore del ramo d'azienda della società fallita CDS s.r.l., con sede legale in Milano, Via Medici 15, C.F. e P.IVA 04887280966, iscritta al registro imprese di Milano con il numero MI-1780817.

Scopo della stima – come si legge nell'istanza di nomina – è “... *di valutare il ramo d'azienda di proprietà della fallita ed oggetto del contratto d'affitto in data 4.12.2015*”. CDS svolgeva attività di ristorazione utilizzando il marchio “*Fratelli la Bufala pizzaioli Emigranti*”. (all. N. 1)

L'inizio dell'attività della società risale al 22 giugno 2005, mentre l'oggetto sociale – per come si legge dalla prima relazione del Signor xxxxxxxxxxxx amministratore unico della fallita – “*consisteva nella gestione di un ristorante sotto l'insegna “Fratelli la Bufala” in Milano, Galleria San Carlo, 6 dal mese di dicembre 2005*”.

In data 4 dicembre 2015 e posto a repertorio n. 16672 raccolta 7540 del Notaio Diomede Falconio del distretto di Napoli, CDS s.r.l. affitta il ramo d'azienda avente ad oggetto “*un esercizio per la somministrazione di alimenti e bevande organizzato in forma di ristorante – pizzeria con forno a legna, ubicato nella unità immobiliare di cui al precedente punto 1. [in Milano, Galleria San Carlo n. 6 ndr], munito delle necessarie autorizzazioni amministrative, rilasciate dal Comune di Milano (n. di posizione 13336 del 29.07.2011)*” a Lievito s.r.l., società che sarebbe riconducibile ad A Cento S.p.A., proprietaria del marchio “*Fratelli La Bufala pizzaioli emigranti*”, per la durata di ventitré mesi, decorrenti dal 1° febbraio 2016 e con scadenza al 31 dicembre 2017. Il canone di affitto veniva pattuito in complessivi Euro 448.960,00.= per l'intera durata, che è stato interamente versato, in via anticipata, dalla società Lievito s.r.l., anche al fine di consentire a CDS s.r.l. di poter provvedere al pagamento dei canoni di locazione pregressi delle mura del ristorante (all.N. 2).

Giova qui aprire una parentesi. CDS s.r.l. è una società nata nel 2005 e il suo socio di maggioranza è LG s.r.l. , la quale il 30 luglio 2007 stipulava un contratto di



Master Franchising con la società Emmesei s.r.l., ora A Cento S.p.A., per il marchio “Fratelli la Bufala Pizzaioli Emigranti” che ha in uso per l’esercizio della ristorazione di CDS s.r.l..

Oltre al corrispettivo dovuto per l’affitto del ramo d’azienda, il contratto stabiliva in capo a Lievito s.r.l., l’obbligo del pagamento del canone di locazione dovuto alla proprietaria dell’immobile dell’epoca Idea FIMIT SGR, proprietaria dell’immobile in cui è condotta l’azienda, e poneva a carico di Lievito srl, affittuaria anche il pagamento di alcuni oneri accessori, tra i quali imposte, tasse, spese per utenze, stipendi e relativi contributi previdenziali, oltre alle spese di gestione relative al complesso immobiliare in cui è ubicato il ramo d’azienda, ed a tutti gli oneri e spese straordinari connessi al ramo d’azienda affittato.

Pertanto il reale *know-how* extra contabile della società consiste nel contratto di locazione per i locali adibiti allo svolgimento dell’attività di ristorante - pizzeria sotto l’insegna “Fratelli la Bufala”, oltre che del marchio e la posizione del locale medesimo che verrà meglio descritto in prosieguo.

Infatti, insieme alla capogruppo LG s.r.l., si instaura una trattativa per la cessione del ristorante Fratelli La Bufala, sito in Galleria San Carlo n. 6 a Milano.

A seguito della comunicazione del fallimento di CDS s.r.l., la società conduttrice del ramo di azienda si è resa disponibile a valutare l’opportunità di acquistare detto ramo, anche tramite A Cento S.p.A., detentore del marchio e titolare del contratto di master franchising a LG e dato a CDS per l’esercizio commerciale e allo stato scaduto.

Documentazione esaminata

Per svolgere la valutazione richiesta mi sono avvalsa della documentazione fornita dalla curatela del fallimento di CDS.

In particolare si tratta dei seguenti documenti:

- contratto di affitto di azienda del 4 dicembre 2015 tra CDS s.r.l. e Lievito s.r.l.;
- offerta di acquisto dell’azienda sita in Milano, Galleria San Carlo n. 6 nella sua interezza, compreso il rapporto di franchising sotto il marchio “Fratelli La Bufala Pizzaioli Emigranti” ed attualmente in affitto di ramo d’azienda alla Lievito s.r.l. per Euro 480.000,00, condizionatamente anche all’acquisto dal Fallimento LG s.r.l. del contratto di master franchising e di tutti i diritti da essi nascenti .



° raccolta di dati relativi a CDS s.r.l., dei bilanci sino al 31.12.2014 e delle situazioni contabili per il 31.12.2015 e 31.12.2016 e situazione contabile e corrispettivi di Lievito srl (all. N. 4).

Presupposti e limiti nello svolgimento dell'incarico

La stima è stata effettuata considerando che l'azienda, alla data del fallimento, prosegue la propria attività, in forza del contratto di affitto di azienda con Lievito s.r.l..

L'azienda di CDS s.r.l. è stata valutata autonomamente, quale unità funzionale destinata a produrre nel tempo flussi di cassa ed i cui beni, coordinati e funzionanti, siano vincolati alla realizzazione dei relativi corrispettivi.

Il valore individuato non è da intendersi come un valore di liquidazione, in quanto si ipotizza che la cessione ad un nuovo soggetto sia proprio lo strumento per proseguire l'attività.

Si segnala altresì che la stima del valore è stata effettuata sulla base delle informazioni ricevute e in assenza di una autonoma attività di revisione contabile di tutte le poste, non possibile nei tempi assegnati per lo svolgimento dell'incarico e con la documentazione disponibile.

La valutazione è stata effettuata partendo dal presupposto della completa disponibilità dell'azienda e, pertanto, non tiene conto di alcun gravame o limitazione che possa incidere sul suo pieno utilizzo.

VALUTAZIONE DELL'AZIENDA

Considerazioni introduttive alla valutazione di CDS S.R.L.

L'esercizio di valutazione che mi appresto a fare merita delle ulteriori considerazioni.

Innanzitutto viene fatta considerando che l'azienda, pressoché priva di una propria materialità, viene da circa un anno esercitata da un terzo che, evidentemente, è subentrato alla precedente in tutti i contatti, che a sua volta è interessata a ricevere un servizio del tutto fungibile.

Come detto in precedenza, CDS s.r.l. era una delle società del gruppo LG s.r.l. che deteneva il contratto di master franchising per il marchio "Fratelli La Bufala Pizzaioli Emigranti", ma per meglio valutare l'azienda di CDS s.r.l., l'unico elemento che ha un avviamento è dato dal contratto di locazione stipulato in data 14/10/2009 con la Milano Assicurazioni che ha ceduto l'immobile a Idea Fimit poi



ceduto a GP Offices & Apartments s.r.l., con durata dal 01.01.2010 al 31.12.2015 e rinnovabile per ulteriori sei anni, quindi scadente al 31.12.2021, con un canone di locazione pattuito di Euro 205.000,00 oltre rivalutazione Istat e spese accessorie (all. N. 5) .

La sottoscritta, ai fini di una corretta valutazione dell'azienda, ha analizzato la stessa nel suo complesso tenendo infine conto dell'unico *asset* valutabile.

Qui di seguito si trascrivono i dati di bilanci ufficiali, riassunti in modo sintetico al fine di una valutazione e di un'analisi dei medesimi

Sintesi di Bilancio al 31.12.2016

Valori espressi in EURO

Attivo	2012	2013	2014	2015	2016
Liquidità Immediate	588.483	58.691	36.652	10.875	56.328
Liquidità Differite	4.091	1.151.341	1.586.671	2.066.342	2.201.529
Rimanenze	16.068	15.838	14.175		
Immobilizzazioni	722.926	659.344	229.344	194.845	152.092
Attivo Totale	1.331.568	1.885.214	1.866.842	2.272.062	2.409.949
Crediti Vs Soci x Ver Dovuti					
Crediti Verso Clienti					
Crediti Totali	585.932	1.203.173	1.611.427	2.066.342	2.256.105
Attività Finanziarie					
Disponibilità Liquide	2.551	3.457	10.695	10.875	1.752
Ratei e Risconti Attivi	4.091	3.402	1.201		
Passivo	2012	2013	2014	2015	2016
Debiti a Breve Termine	1.079.914	1.635.455	2.682.684	3.161.371	3.224.982
Debiti a Medio Lungo Term.	157.798	171.794	183.919	132.397	159.539
Capitale Proprio	93.856	77.965	-999.761	-1.021.706	-974.572
Passivo Totale	1.331.568	1.885.214	1.866.842	2.272.062	2.409.949
Patrimonio Netto	93.856	77.965	-999.761	-1.021.706	-974.572
Fondi per Rischi ed Oneri			2.264		68.563
Trattamento Fine Rapporto	30.137	46.770	44.507	40.478	
Debiti Verso Banche				294.520	301.366
Debiti Verso altri Finanziatori					
Debiti Verso Fornitori				828.858	911.591
Debiti Totali	1.207.575	1.760.479	2.810.401	3.253.290	3.123.958
Ratei e Risconti Passivi			9.431		192.000
Conto Economico	2012	2013	2014	2015	2016
Ricavi Vendite e Prestazioni	1.585.028	1.514.566	1.498.207	1.677.950	131.832
Ricavi al Break Even Point	1.454.154	1.514.566	1.628.486	1.421.992	120.947
Var Rimanenze Semil e Finiti					



Costi x M.Prime, Sussid, ...	362.570	315.059	353.161	400.333	22.923
Var Rimanenze M.Prime, ...	303	230	1.662		
Costo del Venduto	362.873	315.289	354.823	400.333	22.923
Totale Costi del Personale	600.951	648.936	574.122	587.961	80.361
Valore - Costo Produzione	87.079	9.805	-75.834	160.769	40.314
Proventi ed Oneri Finanziari	-25.523	-21.724	-34.979	-21.829	11.853
Risultato Prima delle Imposte	109.495	1.595	-1.066.536	-2.672	47.134
Utile (Perdita) dell'Esercizio	30.228	-15.892	-1.077.726	-21.945	47.134

Indici di Bilancio al 31.12.2016

Valori espressi in EURO

Indici Patrimoniali	2012	2013	2014	2015	2016
Capitale Circolante Netto	-598.933	-534.609	-1.182.334	-1.176.073	-1.058.101
Capitale Impiegato	123.993	124.735	-952.990	-981.228	-906.009
Posizione Finanziaria Netta	2.551	3.457	10.695	-283.645	-299.614
Flusso di Cassa	//	906	7.238	-294.340	-15.969
Margine di Struttura	-629.070	-581.379	-1.229.105	-1.216.551	-1.126.664
Margine di Tesoreria	-615.001	-550.447	-1.196.509	-1.176.073	-1.058.101
Avviamento	328.485	166.635	-955.446	-1.067.613	-1.022.074
Valore Aziendale	422.341	244.600	-1.955.207	-2.089.319	-1.996.646

Analizzando, ad esempio, i due indici evidenziati in rosso (*i.e.* “Avviamento” e “Valore Aziendale”) possiamo pacificamente dire che, alla data del fallimento, l'avviamento sarebbe pari a zero, **ma questo potrebbe essere incrementato solo ed unicamente con il contratto di affitto in essere, in una zona di notevole pregio e di passaggio, oltre che con il marchio utilizzato.**

Infatti l'avviamento è una voce che esprime l'entità di eventuali componenti "extra-contabili" che di fatto, in caso di cessione dell'azienda, determinano un aumento del suo valore (qualità della clientela, ubicazione degli esercizi commerciali, *know-how*, esperienza, contratto di locazione ecc.). In altri termini l'avviamento è la voce che, tra l'altro, esprime la capacità dell'impresa di produrre utili futuri. Qui è calcolato secondo i criteri fissati dall'Amministrazione Finanziaria ai fini delle Imposte Indirette ed è pari alla somma degli Utili lordi (cioè prima delle tasse) degli ultimi tre anni rilevati.



Stessa cosa dicasi per il Valore Aziendale. In pratica, il valore di un'azienda è determinato da tutte le componenti che abbiano un interesse per il compratore: capitali versati, macchinari, portafoglio ordini, magazzino, utili prodotti, meno gli indebitamenti in corso. Per convenzione, viene calcolato sommando Patrimonio Netto (capitale proprio + riserve) al valore di Avviamento Fiscale.

Qui di seguito, si dà un breve riassunto dei valori di avviamento di CDS s.r.l., esaminati con varie metodologie, anche al fine di meglio comprendere la valutazione finale che questo perito andrà a formulare nelle proprie conclusioni, oltre che della congruenza del prezzo di cessione.

oooooooo

L'Agenzia delle Entrate ha fornito indicazioni in ordine alle modalità di controllo sugli atti di **cessione d'azienda**, ed in particolare sul calcolo del valore dell'avviamento, con la conseguenza che, almeno potenzialmente, ove tale formula venisse applicata preventivamente agli atti di cessione di azienda, dovrebbero evitarsi il contenzioso, peraltro frequente, in ordine alla congruità del valore indicato. La metodologia si basa sulla **percentuale di redditività** applicata alla **media dei ricavi** accertati o in mancanza, dei ricavi dichiarati ai fini delle imposte sui redditi negli **ultimi tre** periodi di imposta anteriori a quello in cui è intervenuto il trasferimento, **moltiplicato per tre**.

La percentuale di redditività non può essere inferiore al **rapporto tra il reddito d'impresa e i ricavi** accertati o in mancanza, dichiarati ai fini delle stesse imposte e nel medesimo periodo.

Il moltiplicatore si riduce da tre a due se:

- emergono elementi tali da giustificare la riduzione;
- l'attività è iniziata entro i tre periodi d'imposta precedenti al trasferimento;
- l'attività non è stata esercitata nel periodo d'imposta precedente al trasferimento per almeno la metà del normale periodo;
- la durata residua del contratto di locazione dei locali adibiti all'attività commerciale sia inferiore a 12 mesi.



Con l'ausilio della tabella che segue si ipotizza

RICAVI DICHIARATI (triennio precedente alla cessione)		
Anno 2013		€ 1.514.566,00
Anno 2014		€ 1.498.207,00
Anno 2015		€ 1.677.950,00
Totale		€ 4.690.723,00
Media dei ricavi dichiarati	4.690.723 diviso 3	€ 1.563.574,33
DATI RIFERITI AL 2013 (anno del ultimo reddito positivo prima delle imposte)		
Ricavi		€ 1.514.566,00
Reddito		€ 1.595,00
Percentuale di redditività	1.595 diviso 1.514.574	0,1053%
Avviamento da dichiarare	1.563.576 x 0,1053% = 1646,61 x 3	€ 4.939,83

A livello fiscale l'azienda deve avere un valore minimo **di Euro 4.939,83.**

ooooooo

La **valutazione dell'azienda** è sempre stata problematica in quanto non si può far affidamento a tipologie analoghe (come per gli immobili).

Infatti se in una strada esistono tre ristoranti, se tutti e tre insistono in un immobile di uguale metratura, se tutti e tre stanno sul fronte strada, se tutti e tre hanno uguale storicità, tutti e tre aprono e chiudono alla stessa ora, pagano tutti e tre un canone di affitto uguale eccetera, la valutazione economica sarà la stessa?

La risposta è "no". Perché, ad esempio, se il primo è gestito da pinca che è pensionata e non sa dove passare la giornata e si accontenta del piccolo movimento di cassa, ha un valore. Diverso invece è il secondo che è gestito invece da un provetto pizzaiolo che fa in media 500 pizze al giorno. Altra valutazione avremo nel terzo che è invece specializzato oltre che nel fare la pizza anche nella somministrazione di altri alimenti, che il cliente può trovare in altri posti in quanto questo negozio ha un marchio sulla sua vetrina.

ooooooooo

Inserendo i dati con il metodo dei multipli dell'EBIT con l'analisi delle poste del conto economico al 31.12.2015, avremo il seguente risultato, ricordando che la situazione finanziaria che si andrà a sommare sarebbe da considerarsi nulla in



quanto per i maggior crediti nei confronti di LG srl non si prevede una soddisfazione :

METODO DEI MULTIPLI DELL'EBIT

Poste del conto economico	Valori al 31/12/15
Differenza A-B	160.769
+ Proventi finanziari (C15 + C16)	0
+ Saldo operazioni in valuta (escluso quelle su debiti finanziari) (C17-bis)	0
+ Saldo gestione finanziaria (D18-D19)	0
EBIT	
EBIT	160.769
Moltiplicatore (Value/EBIT)	7,00
VALORE COMPLESSIVO	1.125.384
+ Posizione Finanziaria Netta	1.901.914
VALORE DELL'AZIENDA	3.027.298

Il valore con il moltiplicatore indicato, decurtando la posizione finanziaria, sarebbe pertanto pari a Euro 1.125.384.

oooooooo

Facendo un'analisi EBITDA indica il profitto dell'impresa prima di onorare il pagamento di interessi, tasse, svalutazioni ed ammortamenti. Si parte quindi dal fondo del conto economico riclassificato e si risale fino a giungere all'EBITDA: il pragmatismo anglosassone si esprime appieno in queste definizioni. L'EBITDA rappresenta in buona sostanza il risultato globale lordo di una impresa.

METODO DEI MULTIPLI DELL'EBITDA

Poste del conto economico Valori al



	31/12/15	Rettifiche ai valori di bilancio	Valori di bilancio rettificati
Differenza A-B	160.769		160.769
+ Ammortamenti delle immobilizzazioni	49.733		49.733
+ Accantonamenti e svalutazioni	0		0
+ Proventi finanziari	0		0
+ Saldo operazioni in valuta	0		0
+ Saldo gestione finanziaria	0		0
EBITDA			210.502

EBITDA 210.502

Moltiplicatore (Value/EBITDA) 2,00

VALORE COMPLESSIVO 421.004

+ Posizione Finanziaria Netta 1.901.914

VALORE DELL'AZIENDA 2.322.919

Come nel caso precedente, bisogna decurtare dal valore dell'azienda la posizione finanziaria, in quanto si riferisce a crediti nei confronti di LG s.r.l., socia di maggioranza di CDS s.r.l., a sua volta fallita. Pertanto il valore sarebbe di € 421.004,00.

Ora, analizzate dette situazioni e per come in precedenza detto, l'avviamento può essere calcolato anche tenendo conto di componenti extra-contabili. In questo caso la componente extra-contabile che valorizza l'azienda si riferisce al contratto di locazione dei locali dove è esercitata l'attività di ristorazione. La CDS s.r.l. in data



14/10/2009 stipulava il “contratto di locazione di immobile ad uso diverso dall’abitativo” con durata dal 1.1.2010 al 31.12.2015, rinnovabili per ulteriori sei anni, pertanto la scadenza naturale sarà ora al 31.12.2021, con un corrispettivo di Euro 205.000,00 annui oltre rivalutazione ISTAT, oneri accessori di Euro 12.000,00 e conguagli di spese in base ai consuntivi annuali (all. N. 5) . Versamento cauzionale di Euro 51.250,00 oltre interessi legali che ad oggi corrispondono a Euro 54.574,32. L’oggetto del contratto sono i negozi e i magazzini che vengono identificati nel contratto *de quo* e che si trovano in Galleria San Carlo 6, zona centrale di Milano e di notevole passaggio. Gli anni che restano di locazione commerciale sono essenzialmente quattro e, in quest’analisi, va tenuto conto dei costi di manutenzione ordinaria e straordinaria che il possibile acquirente del ramo d’azienda della società CDS s.r.l. dovrà affrontare per tenere in ordine il locale.

VALORE EXTRA CONTABILE DELL'AVVIAMENTO VALUTANDO IL CONTRATTO DI LOCAZIONE COMMERCIALE	
2018	€ 205.000,00
2019	€ 205.000,00
2020	€ 205.000,00
2021	€ 205.000,00
totale	€ 820.000,00
A DECURTAZIONE SPESE PER RIPRISTINO LOCALI	
opere murarie in varie parti del locale per ripristino impianti, mobili arredi, attrezzature specifiche attività a corpo	€ 350.000,00
valore extra-contabile dell'avviamento	€ 470.000,00

d’azienda della società CDS s.r.l. dovrà affrontare per tenere in ordine il locale.



Successivamente alla locazione, CDS s.r.l. nell'anno 2010 ha speso circa € 450.000,00 per mettere a posto il locale. Nella fase d'inventario (all.N. 6) ho constatato la vetustà di alcuni impianti, mobili, arredi ed attrezzature, in particolare del forno a legna; la cucina ha dei macchinari molto vecchi, nel magazzino vi sono delle celle frigorifere da ristrutturare o sostituire e via dicendo, tant'è che il valore dei beni, a parere del perito, è marginale rispetto all'avviamento sul contratto di locazione, in quanto gli stessi andrebbero per lo più sostituiti o per lo meno ripristinati, ma il costo è pressoché uguale, il valore di detti beni è pari a zero e dunque necessitano di un relativo computo di costi che l'acquirente dovrà fare nel momento in cui entrerà nella gestione dell'attività, per una migliore remunerazione della stessa. Qui di seguito viene redatta una tabella riassuntiva dei vari metodi calcolati:

<i>METODO</i>	<i>VALORE</i>
<i>AVVIAMENTO FISCALE</i>	€ 4.939,83
<i>MULTIPLI DELL'EBIT</i>	€ 1.125.384,00
<i>MULTIPLI DELL'EBITDA</i>	€ 421.004,00
<i>VALORE AVVIAMENTO CON CONTRATTO DI LOCAZIONE</i>	€ 470.000,00

Il valore della azienda determinato con quest'ultima tabella ed è **di Euro 470.000,00**, dovrà poi tenersi conto della somma del deposito cauzionale ad oggi di Euro 54.574,32 versato dalla fallita, che dovrà essere sostituito, liberando lo stesso, in favore della procedura.

Esame dell'offerta di A Cento spa .



In data 25 Luglio 2017 è pervenuta alla curatela del Fallimento CDS s.r.l. e del Fallimento LG s.r.l., rispettivamente Avv. Commisso e Avv. Pagini, un’offerta da parte della società A Cento S.p.A. (detentore del marchio “Fratelli la Bufala Pizzaioli Emigranti”) per l’acquisto dell’azienda di CDS s.r.l., ora in affitto a Livieto s.r.l. **per Euro 480.000,00** e per l’acquisto del contratto di master franchising e con esso di tutti i diritti dalla stessa nascenti del Fallimento LG pari **a Euro 250.000,00.**

L’offerta è condizionata all’acquisto sia dell’azienda di CDS s.r.l. sia dei contratti di master franchising della LG s.r.l....

Deposito cauzionale del 10% con offerta valida sino 15 novembre 2017.

Il perito nominato dall’avv. Paola Pagini è la dott.ssa Grazia Fabbrini, la quale in data 6 luglio '17 ha inviato email con le conclusioni sul valore offerto del quale se ne parlerà in appresso, accompagnata anche dalla propria perizia per il Fallimento LG srl .

CONCLUSIONI E VALORI

Nei paragrafi precedenti ho dato atto di vari metodi di valutazione dell’azienda di CDS s.r.l. ora in fallimento (curatore Avv. Federica Commisso – Giudice Delegato Dott.ssa Amina Simonetti), al fine di pervenire a un valore attualizzabile dell’azienda confrontandolo con i valori di mercato e di liquidazione della medesima, facendo un’analisi dei ricavi corrispettivi giornalieri sia della società Fallita sia della attuale conduttrice della azienda Lievito s.r.l., così come per i relativi costi, attualizzati alla situazione economica che si sta attraversando. Ho così preso in analisi i bilanci della CDS sino al 2014 e le situazioni patrimoniali economiche, dai quali ne ho estratto dati con la consapevolezza di fotografare un’azienda fallita e di vedere se i crediti iscritti potevano essere recuperabili. Negli ultimi anni la CDS ha fatto da finanziatore alla LG, società anch’essa oggi fallita, pertanto il credito e la posizione finanziaria andrebbe annullata. I vari metodi esposti hanno portato ad una valutazione del ramo d’azienda di cui si discorre che a parere di chi scrive è congrua con i valori di mercato, in pratica se dalla valutazione secondo EBIT (mol) il valore sarebbe di Euro 1.125.384, secondo EBITDA (RO) di Euro 421.004, quanto invece alla Valutazione dell’avviamento extra contabile tenendo conto del contratto di locazione dei locali, decurtato dei lavori di ripristino, il valore è pari a Euro 470.000 e tale si reputa di affermare come minimo prezzo da corrispondere . Pertanto, l’offerta condizionata alla



valutazione dei contratti di master franchising di Lg, rispetto ai quali il perito nominato dott.ssa Grazia Stefania Fabbrini, ha dato la seguente valutazione che si allega (all. N. 7) che conclude come segue: “*Considerando che la valorizzazione dell’uso del marchio Fratelli La Bufala in relazione al punto vendita CDS S.r.l. è stato dimostrato essere pari a Euro 157.555,39 e che la valorizzazione dell’uso dello stesso marchio per il punto vendita Ponte Milvio S.r.l. è dimostrato essere pari ad un massimo di Euro 86.821,69, e quindi complessivamente la valorizzazione, applicando la metodologia scelta nella presente perizia, è pari a Euro 244.377,08, il prezzo offerto pari a Euro 250.000,00 è da considerarsi congruo.*”

Da quanto sopra argomentato, ivi incluse le considerazioni introduttive proposte, è possibile affermare che il valore dell’azienda come oggi configurata, **trova un ragionevole punto di equilibrio nell’importo di Euro 470.000** e, dunque, l’offerta di Euro 480.000,00 pervenuta si reputa congrua e superiore a quanto valutato.

Resto a disposizione per ogni chiarimento occorra nel merito, tanto attesto secondo scienza e conoscenza.

Con osservanza.

Milano, 30 agosto '17

Il Perito

rag. Adele Antonia Vasilotta

ALLEGATI

1. Istanza nomina perito
2. Contratto di Affitto Ramo di Azienda
3. Offerta di acquisto
4. Bilanci CDS SRL e situazioni economiche patrimoniali sino al 31.12.16 – situazione contabile Lievito srl e corrispettivi
5. Contratto di affitto locali
6. Inventario
7. Conclusioni Dott. G. Fabbrini e perizia

