

**TRIBUNALE DI ROMA**  
**LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE 349/2023**

[REDACTED]  
**G.D. DOTT. FABIO MICCIO**  
[REDACTED]

**PERIZIA DI STIMA**

La scrivente [REDACTED], Tributarista, perito del Tribunale penale di Roma, tra gli altri, per i reati fallimentari, con studio in Roma, [REDACTED], è stata nominata dal Dott. Fabio Miccio, Giudice delegato del fallimento indicato in epigrafe, con provvedimento del 6 novembre 2023. Il provvedimento di nomina prevede, tra le altre attività, quella relativa alla valutazione dell'azienda avente ad oggetto la somministrazione di alimenti e bevande ubicato Assisi (PG) Vicolo de Nipis, 2 denominata "L'Osteria del Nepis".

L'attività d'impresa è stata svolta in forza di un contratto di locazione stipulato con la proprietà immobiliare nell'anno 2019 della durata di anni 6 rinnovabile tacitamente di ulteriori 6.

Il canone di locazione mensile è di € 2.000,00 per 12 mensilità e così per complessivi € 24.000,00 annui. L'arredamento risulterebbe di proprietà del locatore e concesso in comodato d'uso gratuito alla locataria.

Dal contratto di locazione le dimensioni del locale risultano pari a mq 160 suddivisi tra due livelli, uno ad uso commerciale, ristorante e l'altro ad uso ripostiglio. Il locale si trova in buone condizioni.

Attualmente l'attività non risulta munita di un titolo autorizzativo per l'occupazione del suolo pubblico dove poter mettere i tavoli, ovvero nell'area antistante il ristorante che risulta di proprietà del Comune di Assisi ma, dagli accertamenti eseguiti dal Curatore, è possibile riottenerlo previo pagamento delle tasse che saranno determinate dal Comune.

Il titolo per l'esercizio dell'attività di somministrazione di alimenti e bevande è costituito da una comunicazione di subingresso in attività indirizzata al SUAPE del Comune di Assisi.

L'esercizio risulta attualmente chiuso dalla dichiarazione d'insolvenza per decisione dell'organo amministrativo della società [REDACTED]. L'ubicazione dell'azienda e i titoli autorizzativi ad essi associati appaiono meritevoli di valutazione.

## **CRITERI DI VALUTAZIONE ADOTTATI PER LA STIMA DEL COMPLESSO AZIENDALE**

Come noto, la ██████████ è una società che ha sempre svolto l'attività di somministrazione di alimenti e bevande, arrivando anche ad avere attive c.a. n° 10 unità su scala nazionale e la contabilità tenuta è di tipo aggregato, ovvero, non esistono singole situazioni economico patrimoniali per le diverse unità commerciali che gestiva. L'aggregazione contabile non ha permesso quindi di comprendere per ogni singolo ramo la propria capacità di produrre reddito, non risultando così idonea ad eseguire una valutazione specifica sull'attività del punto di Assisi. Anche l'analisi dell'ultimo bilancio e della nota integrativa depositati e riferiti all'anno d'imposta 2021, derivando sempre da una contabilità aggregata, non hanno permesso di estrarre elementi utili ad una determinazione del valore delle singole attività. puntuale sulla redditività dei singoli rami, a questo si aggiunga che l'ultimo bilancio depositato è relativo all'anno 2021 e la dichiarazione d'insolvenza è stata dichiarata nel 203. Al fine di individuare elementi utili alla determinazione del valore dell'azienda di Assisi la scrivente ha acquisito i dati di conto economico attraverso l'accesso al sistema d'interscambio SDI – fatturazione elettronica Agenzia delle Entrate. Attraverso l'accesso è stato possibile acquisire sia gli elementi positivi di reddito relativi alle fatture emesse e i corrispettivi, che gli elementi negativi di reddito, ovvero le fatture passive.

L'ammontare dei ricavi per l'anno d'imposta 2021 è risultato pari a € 782.102,11, sostanzialmente coincidente con quanto indicato nel bilancio d'esercizio sotto la voce ricavi e vendite. Nel bilancio 2021 risultano indicati altri ricavi per complessivi € 217.420,00, non inerenti l'attività caratteristica d'impresa e per tanto non utilizzabili al fine della determinazione del valore della capacità dell'impresa di produrre reddito.

L'ammontare dei ricavi deve necessariamente essere contrapposto ai costi dell'esercizio, anch'essi in parte ricavati dal sistema d'interscambio SDI risultati pari a € 601.649,76. In questo valore non risultano ricompresi i costi relativi alla gestione del personale e agli oneri contributivi a questi connessi. Al fine di determinare l'ammontare dei costi complessivi di conto economico, e quindi di sommare ai costi per l'acquisto di materie prime e servizi anche quelli relativi al personale, l'ammontare di questi ultimi è stata ricavata dal bilancio d'esercizio 2021 nel quale è stata espressa in € 361.992,00. La somma delle due voci di costo, quella relativi a tutte quelle prestazioni o forniture per le quali viene emessa la fattura pari a € 601.649,76, con quella relativa al personale dipendente pari ad € 361.992,00, restituisce un costo complessivo annuo di € 963.641,76 che contrapposto al ricavo determinato in € 782.102,11 restituisce una perdita di € 181.539,65, che nel bilancio depositato dalla società in bonis non è emersa grazie all'appostazioni di altri ricavi e proventi di cui in nota integrativa non vi è dettaglio e comunque di natura diversa dall'attività caratteristica.

L'esame sull'anno 2022, per il quale non è stato presentato alcun bilancio, è stato svolto dalla scrivente attraverso i dati ricavabili dal sistema SDI e da quanto indicato dalla società nella situazione economico patrimoniale aggiornata al 31/12/2022. La comparazione degli elementi evidenzia ricavi delle vendite e delle prestazioni in € 889.656,22 e costi per € 1.386.119,05, giungendo così, anche per l'esercizio 2022 ad una perdita di € 489.790,25.

Fatte queste importanti precisazioni, appare del tutto evidente che, malgrado l'analisi svolta dalla scrivente non sono stati ricavati elementi idonei a determinare il valore dell'azienda di Assisi e alla sua capacità di produrre reddito.

Dovendo in ogni caso procedere ad una valutazione del complesso aziendale la scrivente ha eseguito delle ricerche di mercato volte ad ottenere le quotazioni di vendita di attività simili e posizionate nelle zone adiacenti a quella dell'Osteria del Nepis ricavando delle quotazioni che possono essere rapportate al complesso azienda della [REDACTED].

Sono stati individuati due locali dalle caratteristiche simili a quello d'interesse, simili per localizzazione e per la tipologia dell'attività svolta, diversi invece nelle metrature.

- Il primo riguarda un bar-ristorante di mq 30 situato nel centro storico a pochi passi dalla Basilica di San Francesco per il quale la richiesta per la vendita della licenza, delle attrezzature e del mobilio è pari a € 70.000,00.
- Il secondo riguarda un ristorante di mq 90 situato vicino al centro storico per il quale la richiesta per la vendita dell'azienda, escluse le mura, è pari a € 90.000,00.

Il valore medio tra le due attività è di € 80.000,00 ( $70.000+90.000/2=80.000,00$ ), ma come riportato nelle singole descrizioni i locali vengono venduti completi delle attrezzature e del mobilio, mentre il complesso aziendale L'Osteria del Nepis esercita la propria attività d'impresa con le componenti concesse in comodato dal locatore.

## CONCLUSIONI

Alla luce di quanto sin qui rappresentato, rilevato che, la contabilità consegnata alla scrivente non si è rivelata idonea a stabilire il più certo valore di stima dell'attività svolta dalla ██████████ in Assisi essendo aggregata ad altre attività simili dislocate su diverse città italiane, tenuto conto della impossibilità di determinazione del valore della stessa attraverso l'acquisizione dei dati estratti attraverso l'accesso al sistema SDI Agenzia delle Entrate, la scrivente ha adottato un metodo di stima basato su ricerche di mercato relative alle quotazioni di aziende messe in vendita con caratteristiche simili, tipologia dell'attività svolta e localizzazione.

Considerato che il valore medio ricavato dalle ricerche eseguite dalla scrivente è risultato pari a € 80.000,00, osservato che, le due aziende prese in esempio risultano complete di attrezzature, mobili e arredi, mentre l'azienda Osteria del Nepis non ne dispone di proprie ed esercita l'attività d'impresa utilizzando quelle concesse in comodato d'uso dalla proprietaria dell'immobile, ritenuto che, tale caratteristica appare incidere notevolmente sulla quotazione finale del complesso aziendale, in considerazione che i costi necessari per l'arredo e gli allestimenti di un ristorante che, comprende forni, cucine ed elettrodomestici industriali di elevato valore, il valore medio calcolato deve essere ridotto almeno nella misura percentuale del 50%, restituendo così una valutazione di € 40.000,00.

Si rimane a disposizione.

Roma, li 15 maggio 2024

██████████  
██

Si allegano:

Quotazioni di mercato