

TRIBUNALE DI ASTI

Sezione Civile-Volontaria Giurisdizione

Relazione dell'Esperto

Procedimento

N.R.G. 2023/1902

Eredità giacente XXXXX

a cura dell'esperto

Dott. Giovanni M. SIBONA

**RELAZIONE DELL'ESPERTO NEL
PROCEDIMENTO N. R.G. 2023/1902**

INDICE:

1.	L'INCARICO	Pag.	4
2.	OGGETTO DELL'INCARICO	"	5
3.	SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI	"	6
4	LA AZIENDA XXXXXX	"	7
5	LA VALUTAZIONE RICHIESTA	"	8
6	METODO DI VALUTAZIONE UTILIZZATO	"	11
7	CONCLUSIONI	"	19

Il sottoscritto Dott. Giovanni M. SIBONA, dottore commercialista, nato a Castellinaldo (Cn) il 07/06/1950, con studio in Alba alla via Macrino n. 4, a seguito dell'incarico ricevuto o nell'ambito del procedimento N.RG 2023/1902, trasmette la propria

RELAZIONE

esponendo le risultanze e le argomentazioni che seguono.

1. L' INCARICO

In data 4 Novembre 2024 lo scrivente riceveva incarico dall'avv.to Sonia Zerella Curatore della eredita giacente XXXXX, di procedere alla stima dell'avviamento relativo all'azienda già in capo al sig. XXXXX, deceduto in data 23 Novembre 2022, in conformità al provvedimento del sig. Giudice dr.ssa Paola Amisano del 30 ottobre 2024 che, tra l'altro, disponeva:

.....dispone procedersi alla stima, in conformità alla istanza, ivi compresi, da determinare

- valore avviamento...

2. OGGETTO DELL'INCARICO

L'incarico consiste nella valutazione dell'avviamento dell'azienda già in capo al sig. XXXXX relativa all'attività di rivendita generi monopolio (tabacchi, valori bollati ...), ricevitoria lotto e commercio generi annessi (dolciumi, articoli di cartoleria ...) esercitata in Alba, P.zza Cristo Re 16.

3. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

Ricevuta notizia dell'incarico lo scrivente richiedeva alla curatrice dell'eredità giacente la documentazione contabile e fiscale necessaria all'espletamento dell'incarico.

Considerato che l'azienda XXXXX operava in regime di contabilità semplificata ex art 18 Dpr 600/1973, che prevede la tenuta dei soli registri Iva, venivano richiesti:

- conti economici esercizi 2019-2020-2021 e 2022
 - copia dichiarazione redditi-quadro RG- esercizi 2019-2020-2021
 - registro cespiti
- oltre all'atto di provenienza dell'azienda in oggetto.

Come noto, il regime contabile c.d. semplificato prevede la sola registrazione dei documenti Iva (fatture) e di quelli relativi ai costi sostenuti ed ai ricavi conseguiti e quindi non sono oggetto di registrazione le operazioni di incasso e pagamenti.

Conseguentemente non sono disponibili registrazioni contabili relative a tali operazioni e non è pertanto possibile in base alla documentazione contabile e fiscale disponibile determinare, come richiesto dal richiamato provvedimento del sig. Giudice ...*oneri in successione rimasti inevasi (es debiti retributivi/contributivi/altro)* ... che lo scrivente non ha pertanto considerato restando comunque a disposizione per eventuali verifiche in merito.

Si è proceduto conseguentemente all'esame della documentazione prodotta e si sono avuti contatti con operatori del settore per procedere all'espletamento dell'incarico affidato.

4. LA AZIENDA XXXX

L'azienda (ditta individuale) XXXX risulta iscritta alla CCIA di Cuneo in data 12 aprile 2017 con sede in Alba, Piazza Cristo Re 16; titolare XXXX nato ad Alba il 10 gennaio 1994.

Cod. Fiscale e no.iscrizione al Registro imprese XXXXXX

Partita Iva XXXXXXXX

No Rea -XXXXXX

L'attività esercitata era relativa alla rivendita generi di monopolio e ricevitoria lotto (tabaccheria-attività principale) oltre al commercio al dettaglio di generi annessi.

L'attività venne avviata in data 28/6/2017 a seguito dell'acquisto in data 27 giugno 2017 (atto rogito Notaio luigi Corino di Alba- No rep. 438) dell'azienda in capo al sig. _____ avente lo stesso oggetto di quella poi esercitata dal sig. XXXXX.

L'attività è stata svolta sino all'8 novembre 2022 e poi sospesa a seguito chiusura dell'esercizio. La chiusura persiste tuttora.

L'attività veniva condotta dal sig. XXXXXX con l'impiego di un lavoratore dipendente.

L'esercizio commerciale era esercitato in locali condotti in forza di contratto di locazione ed ubicato in zona semi centrale, di buon interesse commerciale prospiciente una piazza importante della città di Alba.

5. LA VALUTAZIONE RICHIESTA

Come già segnalato la stima richiesta riguarda.... *valore di avviamento*....

Per avviamento deve intendersi la capacità dell'azienda di produrre un reddito superiore a quello mediamente atteso per il settore in cui la stessa opera. Se tale capacità esiste si avrà un valore positivo (*goodwill*), mentre se tale capacità è inesistente, vuoi perché il reddito prospettico è inferiore a quello mediamente atteso per il settore in cui l'azienda opera, vuoi perché lo stesso è addirittura negativo, si avrà un valore negativo (*badwill*).

L'avviamento è inteso come attitudine di un'azienda a produrre utili. Si tratta di un concetto contabile che fa riferimento alla differenza tra capitale economico aziendale e valori di bilancio. Tale valore si esplica nel momento in cui si intende quantificare un complesso di elementi d'azienda atti a creare valore.

Quando si parla di avviamento di azienda occorre sempre tenere in considerazione le sue peculiarità. Infatti, questo si caratterizza, rispetto alle altre poste di bilancio, per:

- La presenza di fattori specifici (reputazione, fiducia, clientela fidelizzata ...) che concorrono positivamente alla realizzazione del reddito di impresa, ma che non hanno un valore autonomo;
- L'incremento di valore dei beni aziendali rispetto alla somma dei singoli beni. Sostanzialmente questo valore riguarda l'intera azienda che assume un valore intrinseco maggiore rispetto alla sommatoria dei beni che la compongono.

Da un punto di vista formale l'avviamento può essere generato internamente o essere acquisito a titolo oneroso attraverso l'acquisto di un'azienda (o di un ramo di essa).

Il principio contabile OIC 24 si occupa dell'**avviamento di azienda** precisando che questo rappresenta la parte di corrispettivo riconosciuta a titolo oneroso non attribuibile ai singoli elementi patrimoniali acquisiti di un'azienda ma piuttosto riconducibile al suo valore intrinseco, che in generale può essere posto in relazione a motivazioni quali: sinergie produttive o commerciali, l'extra reddito generato da prodotti innovativi, il miglioramento del posizionamento dell'impresa sul mercato etc.

L'avviamento di azienda è quantificabile in quanto **incluso nel corrispettivo pagato per l'acquisizione del complesso aziendale**. Tuttavia, tale valore non è separabile dall'azienda e non può essere suscettibile di rapporti giuridici autonomi.

Ai sensi dell'art. 2426, co. 1 n. 6 c.c. "*l'avviamento può essere iscritto nell'attivo di bilancio con il consenso, ove esistente, del collegio sindacale, se acquisito a titolo oneroso, nei limiti del costo per esso sostenuto*". Sostanzialmente, ai fini dell'iscrizione nell'attivo dello Stato patrimoniale è necessario, tra l'altro, il rispetto della seguente condizione:

- Acquisizione a titolo oneroso (dall'acquisto di azienda o di ramo di azienda, o da operazione di conferimento, scissione o fusione);

Nel caso in oggetto l'avviamento, ad avviso dello scrivente prescinde a almeno in parte dalla definizione e valutazione dello stesso sia in termini aziendalistici sia in termini di dottrina come sopra esposti.

Va infatti considerato che l'attività svolta (rivendita generi di monopolio-tabaccheria) è soggetta ad autorizzazione da parte dell'Agenzia del Monopolio di Torino (competente per territorio) ed è trasferibile a terzi nell'ambito di operazioni di cessione azienda. Non si tratta quindi di attività c.d. "libera" ma di attività c.d. "a numero chiuso" che necessita di relativa autorizzazione.

In comuni, come Alba, ove già esistono altri esercizi simili (tabaccherie) è possibile avviare tale attività solo previo acquisto di un'azienda già operante e non a seguito di apertura di un nuovo esercizio (come per altre attività quali ad esempio negozi di abbigliamento, negozi generi alimentari, bar...). Si tratta quindi di aziende che hanno un valore "intrinseco" dovuto al possesso della prevista autorizzazione e che prescindono in parte, ai fini della loro valutazione, da elementi quali ad esempio redditività dell'azienda, che in genere caratterizzano la quantificazione dell'avviamento riferita ad esercizi commerciali.

Di seguito verrà illustrato e motivato il criterio di valutazione adottato.

6. METODO DI VALUTAZIONE ADOTTATO

Si ritiene opportuno premettere che la valutazione dell'avviamento è parte del processo di valutazione di azienda che deve necessariamente prendere in considerazione due elementi:

- il patrimonio dell'azienda
- la capacità prospettica di produrre utili e conseguentemente flussi reddituali e/o finanziari e quindi il c.d. avviamento.

La dottrina ha sviluppato diversi metodi di valutazione, sicuramente già noti e che (con riferimento ai soli metodi maggiormente utilizzati) si sintetizzano al solo fine di motivare i criteri adottati dallo scrivente per la scelta del metodo adottato.

- a) Metodo patrimoniale: la valutazione dell'azienda avviene sulla base della riespressione di tutti gli elementi attivi e passivi del patrimonio a valori correnti. Tale metodo non tiene conto della componente reddituale (c.d. avviamento).

Si distingue ancora tra metodo patrimoniale semplice o complesso, a seconda che si tenga conto o meno dei beni immateriali.

Tale metodo appare idoneo per le aziende il cui valore è strettamente collegato a quello delle attività possedute (es. immobiliare) mentre non risulta idoneo per le aziende il cui valore dipende anche dalle potenzialità reddituali.

- b) Metodo reddituale: consiste nella capitalizzazione ad un tasso ritenuto congruo dei c.d. redditi attesi, basati su una valutazione prospettica che tiene conto di dati storici depurati dalle componenti c.d. straordinarie.

Tale metodo appare idoneo per la stima di aziende caratterizzate da una netta prevalenza degli aspetti economici (costi e ricavi) rispetto a quelli patrimoniali e quindi per aziende poco "patrimonializzate".

c) Metodo misto patrimoniale/reddituale: tale metodo prende in considerazione sia la componente patrimoniale che quella reddituale e quindi rappresenta il metodo che meglio esprime il valore dell'azienda in quanto coniuga i due aspetti.

Risulta quindi basato su valori obiettivi e verificabili per quanto riguarda la componente patrimoniale, senza tralasciare le attese reddituali che sono una componente essenziale per la valutazione del capitale economico.

d) Metodo dei moltiplicatori: si basa sulla moltiplicazione di alcune voci di bilancio in base a coefficienti desunti da statistiche specializzate ed è adatto per aziende per le quali sono disponibili coefficienti relativi al settore ed a condizione che l'azienda abbia dati patrimoniali ed economici in linea con il settore.

La valutazione richiesta è riferita, come già evidenziato, al valore dell'avviamento di un'attività che, come segnalato al superiore paragrafo, presenta elementi di rilevante specificità in quanto:

- relativa ad attività soggetta ad autorizzazione da parte della Agenzia Regionale del Monopolio
- attività chiusa da oltre due anni
- caratterizzata da ricavi di non rilevante ammontare (ca 130.000 €) ed utili di contenuto ammontare (ca 35.000 €) come di seguito evidenziato
- Valore dei beni strumentali modesto (ca 10.000 €)
- Presumibile assenza di crediti e presumibile presenza di debiti di modesto valore e comunque da ritenersi esclusi dalla eventuale cessione di azienda.

Non si ritiene pertanto opportuno procedere alla valutazione in base a quanto suggerito dalla dottrina e dalla prassi aziendalistica sopra richiamata (metodo patrimoniale-reddituale-misto-moltiplicatori) che si ritengono utilizzabili per

realità aziendali di maggiori dimensioni e di più consolidata struttura/organizzazione ed operatività.

Si ritiene invece opportuno ricorrere a valutazione basata su

- prassi/ procedure utilizzate dalla Amministrazione Finanziaria in sede di verifica, ai fini della imposta di registro, della congruità dei valori dichiarati a titolo di avviamento in sede di atto di cessione azienda (anche di modeste dimensioni);
- criteri di riferimento per lo specifico settore (tabaccherie).

Valutazione avviamento da parte Agenzia delle Entrate

In sede di accertamento fiscale all'Amministrazione Finanziaria è consentito valutare l'avviamento attraverso l'uso del metodo previsto dall'articolo 2, comma 4, DPR 460/1996, benché abrogato dal DL 218/1997 ma di fatto ancora utilizzato dalla Amministrazione Finanziaria, costruito *"sulla base degli elementi desunti dagli studi di settore o, in difetto, 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 d'imposta anteriori a quello in cui è intervenuto il trasferimento, moltiplicata per 3"* (cfr. circolare n. 10/93/13876 del 5 aprile 1993, e nota interna delle Entrate n. 52 del 25 luglio 2003).

Si tratta di un procedimento matematico ritenuto legittimo dalla giurisprudenza che *"rimane valido sul piano indicativo per quanto riguarda i parametri di riferimento lasciando al contribuente l'onere di dimostrare, ove lo ritenga, applicando parametri diversi da quelli previsti dal Decreto del Presidente della Repubblica n. 460 citato, un valore di avviamento inferiore a quello indicato*. In tal modo si determina un valore minimo di avviamento, in funzione dell'accertamento

con adesione, sicché la loro applicazione integra un indizio a favore dell'Amministrazione (Cass. n. 9098 del 2017). In linea di principio, l'utilizzo da parte dell'Ufficio accertatore di tale approccio metodologico è legittimo e, peraltro, i criteri ivi fissati per la determinazione del valore di avviamento di un'azienda *"non sono obbligatori e vincolati per l'amministrazione finanziaria, la quale può adottare criteri diversi se ritenuti più congrui, alla sola condizione che dia conto della maggiore affidabilità del criterio prescelto"* (Cass. n. 4931 del 2012 e n. 15396 del 2021).

Secondo l'art. 2, comma 4, DPR 460/1996, valore di avviamento è determinato:

- sulla base degli elementi desunti dagli studi di settore o, in difetto, sulla base della percentuale di redditività applicata alla media dei ricavi accertati o, in mancanza, dichiarati ai fini delle imposte sui redditi negli ultimi 3 periodi d'imposta anteriori a quello in cui è intervenuto il trasferimento, moltiplicata per 3;
- 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 nel "medesimo periodo".

È possibile ridurre il moltiplicatore a 2 quando emergano elementi validamente documentati nel caso in cui ricorra almeno una delle seguenti situazioni:

- l'attività sia stata iniziata entro i 3 periodi d'imposta precedenti a quello in cui è intervenuto il trasferimento;
- l'attività non sia stata esercitata, nell'ultimo periodo precedente a quello in cui è intervenuto il trasferimento, per almeno la metà del normale periodo di svolgimento dell'attività stessa;

- la durata residua del contratto di locazione dei locali, nei quali è svolta l'attività, sia inferiore a 12 mesi.

Utilizzando la metodologia sopradescritta in base ai valori desunti dalla documentazione prodotta (dichiarazione redditi e conti economici) si ottiene la seguente valutazione.

		Ricavi		Reddito
2019		128.476 €		34.975 €
2020		124.766 €		32.855 €
2021		138.579 €		43.770 €
totale		392.821 €		111.600 €
media		130.607 €		37.200 €
% redditività	37200/130.996			28,48%
Avviamento	130.996* 28,48%=	37.200€	*2	74.400 €

Considerato che l'attività risulta chiusa a partire dal 9/11/2022 si è ritenuto corretto applicare il coefficiente 2 e quindi il valore di avviamento secondo la procedura di controllo utilizzata dalla Agenzia Entrate è pari ad € 74.400 (senza considerare il costo figurativo dell'opera svolta dal titolare, comunque non sempre riconosciuta in sede di verifica).

Preso atto della disponibilità del proprietario locali a stipulare nuovo contratto di affitto, come riferito dal curatore eredità giacente, non si sarebbe in presenza di durata

residua del contratto inferiore a 12 mesi e quindi di ulteriore condizione prevista per la riduzione del coefficiente. Si sarebbe anzi in presenza di possibile stipula di nuovo contratto di durata 6 anni + 6 anni ex art. 27 L. 392/1978 che costituisce elemento di interesse per l'azienda in oggetto.

Valutazione avviamento tabaccherie

Come già sopra evidenziato, gli esercizi di tabaccheria presentano elementi fortemente caratterizzanti i medesimi (autorizzazione Agenzia del Monopolio) che rilevano anche ai fini della loro valutazione.

La prassi commerciale ha da sempre fatto riferimento all'ammontare dei c.d. aggi, intesi come guadagno sulla rivendita generi di Monopolio, ai fini della valutazione delle tabaccherie (anche in considerazione del già ricordato valore intrinseco della autorizzazione Monopolio).

In passato la valutazione si basava su un coefficiente pari a 2-2,5 applicato agli aggi. Esempio: se l'importo degli aggi è pari ad € 100.000 la valutazione era pari a 200-250.000 € (valore molto prossimo a quello pagato nel 2017 a titolo di avviamento per l'acquisto dell'esercizio da parte del sig. XXXXX - tabaccheria con importo aggi 2016 pari ad € 119.381 e valore avviamento pari ad € 252.400 con coefficiente pari a 2,11).

Le condizioni di mercato dal 2017 sono però mutate a causa soprattutto del calo di consumo di sigarette come risulta dal Rapporto Nazionale sul tabagismo 2023- Istituto Superiore Sanità (*sub 1*) che evidenzia una contrazione della percentuale di fumatori ridottasi dal 24,2% della popolazione (2022) al 20,5 % (del 2023).

L'analogo rapporto riferito all'anno 2022 (*sub 2*) quantifica il calo dei consumi (-12% rispetto al 2017) conseguente alla riduzione della percentuale di fumatori e del

consumo medio giornaliero (da 13,6 sigarette nel 2017 a 11,5 nel 2022).

Inoltre, l'obbligo di rispettare orari di apertura fissati dal Monopolio, orari alquanto rigidi (pena la revoca della autorizzazione in caso di mancato rispetto), rende la gestione di una tabaccheria maggiormente impegnativa rispetto ad altri esercizi commerciali e quindi di minore interesse.

Conseguentemente si è registrata, in questi ultimi anni, una riduzione del valore di avviamento delle tabaccherie con coefficiente ridotto fino ad 1,5 con ulteriore riduzione sino ad 1 per esercizi di non rilevante interesse.

Gli aggi conseguiti dalla azienda XXXXX nel triennio 2019-2021 sono risultati pari a

2019 € 107.562

2020 € 102.569

2021 € 113.204

Media: € 107.778 e pertanto la valutazione sulla base degli aggi potrebbe essere pari a tale importo: € 107.778, ritenendo corretto per i richiamati motivi (chiusura da oltre due anni) applicare il coefficiente nella misura minima (1).

Considerazioni Finali

Ribadite le difficoltà ma soprattutto la particolarità della valutazione richiesta, si ritiene proponibile una valutazione dell'avviamento basata sulle media tra

Valutazione con criteri Agenzia Entrate	€	74.400
---	---	--------

(che potrebbe intendersi come valutazione minima)

Valutazione sulla base degli aggi	€	107.778
-----------------------------------	---	---------

Media	€	91.089
-------	---	--------

arrotondato ad €	90.000
------------------	--------

A tale importo andrà aggiunto il valore dei beni strumentali.

In base al registro cespiti della ditta in oggetto (*sub 3*) il valore dei beni strumentali e

delle opere effettuate presso i locali ove la stessa operava erano pari al 31/12/2021 (al netto degli ammortamenti operati) ad € 21.128.

Ancorché i beni in oggetto non siano stati utilizzati a partire dal Novembre 2022, si ritiene che gli stessi abbiano subito un deperimento per il normale decorso temporale e quindi si ritiene corretto applicare una ulteriore svalutazione del 50%. Pertanto, il valore degli stessi va rideterminato in € 10.564 che si arrotonda ad € 10.000 (si ritiene opportuno segnalare che in sede di acquisto azienda nel 2017 per i beni/arredamenti/attrezzature venne riconosciuto un valore di € 12.600 e che successivamente il sig. XXXXX ha sostenuto spese per € 22.979 per nuove attrezzature/arredamenti ed adeguamento locali).

Si ritiene opportuno ribadire che la valutazione di cui sopra è desunta dai soli valori storici dei beni, degli ammortamenti operati sino al 2021 e del presunto deprezzamento nel periodo 2021-2024 senza alcun riscontro sull'effettivo stato dei beni presumibilmente operato dal curatore eredità giacente che potrà quindi confermare la valutazione operata.

Parimenti andrà altresì aggiunto il valore del magazzino che, sulla base dell'inventario dell'eredità morendo dismessa a cura del Notaio Luisa Stuffo, in data 30/5/2024, è pari ad € 10.525,33.

Non si è ritenuto opportuno considerare l'avviamento riferito alla vendita di generi non di monopolio in quanto

- gli stessi di modesto valore (24.441 € nel 2021) e di conseguente non rilevante margine di guadagno
- maggiormente "negativamente influenzati" dalla chiusura dell'attività da oltre due anni.

7. CONCLUSIONI

Si ritiene opportuno precisare che in sede di operazioni di compravendita è il mercato che detta le regole in quanto le variabili che rilevano sono molteplici ed il prezzo di vendita è una componente certamente importante ma non l'unica.

E infatti solo l'interesse all'acquisto da parte di un potenziale acquirente che può determinare la vendita indipendentemente dal prezzo richiesto.

Si ritiene importante che la vendita venga disposta sulla base di una adeguata procedura competitiva debitamente pubblicizzata e quindi la presente stima dovrebbe costituire base d'asta che, in presenza di interesse per l'azienda in oggetto, dovrebbe consentire, all'esito della gara, l'adeguamento del prezzo base al reale valore di mercato.

Quanto sopra premesso si ritiene che il valore di avviamento come base per la predisponenda gara competitiva dovrebbe essere pari ad € 90.000 oltre ad € 10.000,00 per i beni strumentali ed oltre al valore del magazzino (quantificato dal Notaio Luisa Stuffo in sede di formazione dell'inventario dell'eredità morendo dismessa e quantificato in € 10.525,33).

A conclusione di quanto fin qui esposto, l'esperto ritiene, con la presente relazione che si compone di nr. 20 pagine, oltre a 3 allegati e da intendersi quali parti integranti della relazione, di aver riferito in merito alle risultanze a cui è pervenuto all'esito della attività svolta.

Ringrazia per la fiducia accordata e resta a disposizione per ogni integrazione richiesta.

Allegati:

- 1) Rapporto sul Tabagismo Istituto superiore Sanità 2023
- 2) Rapporto sul Tabagismo Istituto superiore Sanità 2022
- 3) Registro cespiti

Alba-Asti, li 22 novembre 2024

L'Esperto

Dott. SIBONA GIOVANNI M.

