

MILAN DAVIDE  
Dottore Commercialista



PERIZIA DI STIMA DELL'AZIENDA GESTITA A  
ROSOLINA MARE NEL COMUNE DI ROSOLINA  
INSISTENTE SU AREA DEMANIALE MARITTIMA IN  
CONCESSIONE ALLA DITTA BERTI S.R.L.

Rosolina, 16 Novembre 2018

*Milano Davide*

Sommario

1. INCARICO.....	3
2. FINALITÀ ED OGGETTO DELL'INCARICO.....	3
3. QUADRO SINTETICO DELLA SOCIETÀ.....	4
3.1. <i>La Società nel suo complesso</i> .....	4
4. METODOLOGIE DI VALUTAZIONE.....	4
4.1. <i>Generalità</i> .....	4
4.2. <i>Metodo di valutazione misto patrimoniale - reddituale</i> .....	6
4.2.1. <i>Determinazione del capitale netto rettificato dei beni organizzati</i> .....	6
4.2.2. <i>Determinazione del reddito prospettico ritraibile dai beni organizzati</i> .....	8
5. DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL INSIEME DEI BENI ORGANIZZATI PER I SERVIZI PRESTATI SULL'AREA IN CONCESSIONE.....	9
6. CONCLUSIONI.....	12

1.0 - 2.1/2

MILAN DAVIDE  
Dottore Commercialista

---

**1. INCARICO**

Il sottoscritto Davide milan,  
(RO) studio professionale a Rosolina  
iscritto all'ordine dei Dottori  
Commercialisti di Rovigo al n.148/A, revisore contabile ai sensi del D.Lgs. 27 gennaio 1992, N.88  
con decreto ministeriale del 23 luglio 2002 pubblicato nella G.U. supplemento n.60 del 30 luglio  
2002, n. progressivo 126463, in ottemperanza all'incarico ricevuto  
BERTI SRL, con sede in Rosolina (RO), Viale dei Pini n. 23,  
codice fiscale e numero Registro Imprese 03185440272, numero REA RO 131746, indirizzo pec  
[bertisrl1@legalmail.it](mailto:bertisrl1@legalmail.it) di predisporre una perizia di stima alla data del 31 ottobre 2018, ai sensi della  
Legge Regionale del Veneto 4 novembre 2002, n. 33, art. 54, co. 3 e 5, dell'azienda esercitata nel  
Comune di Rosolina insistente sull'area demaniale marittima in concessione, presenta le  
considerazioni che seguono.

**2. FINALITÀ ED OGGETTO DELL'INCARICO**

La presente perizia di stima è predisposta allo scopo di definire il valore di indennizzo attribuibile  
all'azienda condotta dalla Berti S.r.l nell'area in concessione demaniale alla data del 31 ottobre 2018;  
giòva tuttavia ribadire sinteticamente le considerazioni propedeutiche alla valutazione:

La Società è titolare della Concessione Demaniale Marittima n.19/2009, Repertorio n.1871 del  
Segretario Comunale di Rosolina del 04/09/2009 in corso di validità, relativa ai beni di pertinenza  
demaniale di superficie pari a mq.394, individuati al fg.3 all.2 part. 536. La valutazione è eseguita  
con le finalità previste dalla legge regionale n. 13 del 16 febbraio 2010, modificativa della legge  
regionale n. 33/2002 per apportare gli adeguamenti imposti dalla normativa comunitaria in materia  
di concessioni demaniali marittime.

### 3. QUADRO SINTETICO DELLA SOCIETÀ

#### 3.1. La Società nel suo complesso

La Berti Srl è stata costituita il 21 gennaio 2000 con atto del Notaio Roberto Callegaro, ed ha sede in Rosolina (RO) in viale dei pini n.23. All'interno dell'area in concessione demaniale vengono svolte l'attività di bar e di edicola - bazar.

La società Berti Srl,:

- in data 03.07.2017 ( prot.10098 – 10684/15410) ha affidato - ai sensi dell'art.45 bis del codice della navigazione - la gestione dell'attività di somministrazione di cibi e bevande (bar) nell'ambito della concessione demaniale predetta;
- in data 25.10.2018 ( prot. 19825 – 19827 – 20225/21628) ha affidato - ai sensi dell'art.45 bis del codice della navigazione- l'attività di edicola-bazar nell'ambito della concessione demaniale n.19 predetta, ai sensi dell'art 45bis del Codice della navigazione.

Pertanto l'attività sociale effettivamente esercitata nell'area demaniale si sostanzia esclusivamente nell'affido delle attività esercitate all'interno dell'area demaniale in concessione, ricavando proventi di affitto d'azienda, come si evince dai rispettivi contratti di affitto di ramo d'azienda allegati alle autorizzazioni predette e depositati presso l'Ufficio demanio del comune di Rosolina, che alla data di stima risultano vigenti.

### 4. METODOLOGIE DI VALUTAZIONE

#### 4.1. Generalità

In considerazione della finalità della valutazione, che si sostanzia nell'individuazione del valore da corrispondere al precedente concessionario qualora aggiudicatario della concessione fosse un nuovo soggetto, i criteri di valutazione adottati sono quelli generalmente adottati per la stima del valore di cessione di un insieme di beni organizzati per la produzione di servizi.

MILAN DAVIDE  
Dottore Commercialista

Le metodologie di stima del capitale economico delle attività imprenditoriali utilizzate nella prassi valutativa sono molteplici ed includono, metodi patrimoniali semplici e metodi misti.

La **stima analitica patrimoniale** si fonda sul principio di valutazione analitica dei singoli elementi dell'attivo e del passivo che compongono il capitale.

Entrano sempre nel calcolo gli elementi passivi e gli elementi attivi dotati di materialità mentre i beni immateriali assumono rilevanza solo in determinate ipotesi e la loro valorizzazione avviene mediante procedimenti basati su parametri o formule dedotti dai comportamenti negoziali degli operatori sul mercato.

Nel caso in esame non si tengono in considerazione passività non essendo esse oggetto di trasferimento con la concessione.

Il **metodo reddituale** si basa sul concetto di capitalizzazione del reddito che la struttura organizzata è in grado di produrre e pertanto tale stima risulta attendibile dove sono molto marcate le connessioni funzionali dei beni organizzati nell'impresa.

Il **metodo misto patrimoniale-reddituale** fonde i principi essenziali dei precedenti procedimenti e la sua caratteristica essenziale è la ricerca di un risultato finale che consideri contemporaneamente i due aspetti; così tiene conto dell'elemento di obiettività e verificabilità proprio dell'aspetto patrimoniale, senza peraltro trascurare le attese reddituali, che sono concettualmente una componente essenziale del valore del capitale economico.

Nella valutazione del capitale economico non esiste una metodologia valida in assoluto, ma metodologie diverse in relazione alla finalità della stima ed alla realtà oggetto di valutazione.

Le metodologie di valutazione normalmente utilizzate prendono a riferimento gli elementi qualitativi e quantitativi tipici dell'operatività, dell'organizzazione, della clientela, della struttura patrimoniale, del profilo di rischio e della redditività sostenibile della società e/o del ramo di azienda oggetto di analisi.

Alla luce delle considerazioni svolte, si ritiene che nel caso specifico il modello valutativo che può con maggiore precisione esprimere il valore dell'azienda oggetto di valutazione sia quello misto patrimoniale – reddituale (UEC), che permette di considerare contemporaneamente tanto l'effettiva

Milano Davide

consistenza del compendio patrimoniale che il valore da attribuire all'organizzazione dei beni costituenti detto patrimonio.

#### 4.2. Metodo di valutazione misto patrimoniale - reddituale

La caratteristica primaria del metodo prescelto è la ricerca di un risultato finale che fondi i principi essenziali dei procedimenti reddituali e patrimoniali, così da tener conto dell'elemento dell'obiettività e verificabilità propria del metodo patrimoniale, senza peraltro trascurare le attese reddituali che sono connaturate all'organizzazione dei beni componenti l'azienda.

Il capitale economico viene pertanto determinato come sommatoria del capitale netto rettificato, quantificato con il metodo patrimoniale, ed il valore attribuibile all'organizzazione e gestione di detti beni produttori di reddito tenendo conto di un determinato arco temporale futuro.

##### 4.2.1. Determinazione del capitale netto rettificato dei beni organizzati.

Il capitale netto rettificato si ottiene mediante l'espressione a valori correnti delle attività e passività costituenti il patrimonio afferente l'azienda.

Le poste contabili sono oggetto di rettifica a seguito di un'apposita analisi rivolta ad evidenziare gli effettivi valori non espressi dalla contabilità aziendale che generalmente riflette esclusivamente le rappresentazioni documentali storicamente rilevate e gli ammortamenti contabilmente operati.

I criteri di stima utilizzati sono, per i beni, quelli del valore di mercato che fa riferimento al prezzo di beni identici o simili alla data di valutazione.

In considerazione della finalità per la quale viene redatta la presente perizia - ossia determinare il valore da corrispondere al precedente concessionario qualora aggiudicatario della concessione fosse un nuovo soggetto - la valutazione con il metodo patrimoniale interesserà unicamente l'attivo immobilizzato relativo al ramo d'azienda insistente sull'area in concessione senza ovviamente tenere conto di passività.

MILAN DAVIDE  
Dottore Commercialista

Da ultimo si terrà conto dell'effettivo stato di conservazione dei beni utilizzati, oggetto di continui interventi di manutenzione volti a mantenerne non solamente l'efficienza operativa ma anche il valore effettivo nel tempo.

Si è preso visione sia delle scritture e dei registri contabili regolarmente registrati e conservati.

Si è provveduto a valutare i singoli beni materiali sulla scorta dei costi d'acquisto pari al costo di sostituzione, opportunamente diminuiti per effetto dell'usura ma tenendo conto delle manutenzioni operate. Il tutto porta ad un valore di mercato che risulta pari al costo d'acquisto ridotto forfetariamente del 10%.

I valori così ottenuti sono stati vagliati alla luce dell'elevata utilità futura che ogni bene potrà esplicare nel processo produttivo.

Nella tabella seguente

RIEPILOGO	Costo d'acquisto	Svalutazione	Valore Corrente
IMPIANTI GENERICI	17.900,00	1.790,00	16.110,00
MOBILI ED ARREDI	6.692,23	669,22	6.023,01
FABBRICATI	16.897,00	1.689,70	15.207,30
COSTRUZIONI LEGGERE	8.150,00	815,00	7.335,00
<b>TOTALE</b>	<b>49.639,23</b>	<b>4.963,92</b>	<b>44.675,31</b>

sono raggruppati per categoria tutti i beni utilizzati sull'area in concessione in dotazione all'azienda con indicazione in separate colonne del costo storico d'acquisto, della svalutazione del 10% e del residuo valore contabile.

Come emerge dall'elaborato, **il valore del capitale netto rettificato dei beni organizzati per la produzione di servizi sull'area oggetto di concessione demaniale viene determinato in Euro 44.675,31**

Vengono allegati in copia alla presente (doc. I) un estratto del libro dei cespiti e le relative fatture di



*Milano Davide*

acquisto dai cui sono state individuati i beni insistenti sulla concessione demaniale, raggruppati nella tabella di cui sopra.

#### 4.2.2. Determinazione del reddito prospettico ritraibile dai beni organizzati.

Per la determinazione della valutazione con il metodo UEC è necessario tenere conto del fatturato e dei relativi costi connessi all'attività svolta sull'area in concessione.

La determinazione del valore dei beni che tenga conto dell'effetto della loro organizzazione secondo il metodo misto patrimoniale – reddituale, impone la previa quantificazione del reddito che presumibilmente essi saranno in grado di produrre in un determinato arco temporale futuro.

Il metodo reddituale è considerato dalla dottrina il più consono a fornire le informazioni basilari in proposito, basandosi sul principio che il valore dei beni organizzati è direttamente collegato alla capacità di produrre reddito.

Se i redditi si presumono di durata indefinita la formula valutativa è la funzione del valore attuale della rendita perpetua, se si presumono di durata limitata nel tempo si assume il valore attuale della rendita annua posticipata di durata pari ad  $n$  anni.

Per la determinazione del reddito futuro da assumere quale valore da capitalizzare o attualizzare, nel caso in oggetto, trattandosi di un'attività che ha una capacità di reddito "già dimostrata" ossia raggiungibile con ragionevole probabilità sulla base di premesse già esistenti ed individuabili in riferimento alla dimensione attuale degli affari, è possibile senz'altro tenere in considerazione il risultato dell'attività realizzato nell'esercizio non ancora concluso.

Vista la finalità della presente stima è tuttavia necessario estrapolare dal reddito complessivo prodotto dalla società nel suo complesso la quota di utili attribuibile all'utilizzo dell'area in concessione.

I corrispettivi derivanti dall'attività di locazione dei beni demaniali ammontano ad euro 14.000,00



MILAN DAVIDE  
Dottore Commercialista

I costi che la società sostiene per l'attività sono riconducibili al canone demaniale pari ad € 12.352,08 e l'imu per euro 1.147,00 come risulta dalla contabilità gestionale tenuta dalla Società.

Atteso che il bilancio definitivo del 2018 è ancora in corso di formazione, tuttavia, essendo già definitivi sia ricavi, sia l'esatta determinazione dei costi legati al ramo di azienda in uso al demanio, la percentuale di marginalità ante imposte è stata determinata secondo quanto segue:

Valore della produzione (canoni di locazione)	14.000,00
Risultato ante imposte	500,92
<b>% di marginalità ante imposte</b>	<b>3,58%</b>

Ciò premesso, si deve procedere con il calcolo delle imposte per poter ottenere l'utile netto attribuibile alle attività di essa attribuibili come segue:

Totale utili ante imposte	500,92
Aliquota imposte 27,90% (Ires ed Irap)	
Imposte	139,76
<b>Utile netto attribuibile</b>	<b>361,16</b>

**5. DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL INSIEME DEI BENI ORGANIZZATI  
PER I SERVIZI PRESTATI SULL'AREA IN CONCESSIONE**

In merito al metodo UEC applicato mette in evidenza un valore effettivo dei beni così come organizzati dall'impresa.

MILAN DAVIDE  
Dottore Commercialista

---

L'attualizzazione limitata del sovrareddito medio utilizzata nella presente perizia si basa sulla seguente nota formula:

$$W = K + a \frac{n}{i'} * (R - i * K)$$

dove:

**K** è il valore del capitale netto determinato secondo il metodo patrimoniale;

**R** è il reddito medio normale atteso per il futuro;

**n** è il numero definito di anni;

**i** è il tasso di interesse "normale" rispetto al tipo di investimento considerato e quindi coincide con il tasso medio del settore;

**i'** è il tasso di attualizzazione del sovrareddito, cioè la differenza tra parentesi  $(R - i * K)$ .

Per quanto riguarda il valore di "n" - durata del reddito differenziale, la dottrina normalmente suggerisce di utilizzare, un arco temporale variabile tra i 5 ed i 10 anni nella maggioranza dei casi, in quanto si suppone che le condizioni generatrici di reddito abbiano una durata limitata, per arrivare sino 10 anni nel caso di attività con elevata e stabile redditività.

Nel caso specifico, per dare la possibilità di procedere con le valutazioni che saranno ritenute più opportune si rappresenteranno tre diverse opzioni di calcolo relative a 3, 5 e 10 anni.

Le altre variabili che entrano nella funzione di calcolo sono il tasso medio di settore e quello di attualizzazione del sovrareddito.

Considerate le caratteristiche del settore, si è valutato equo un rendimento netto reale pari al 7% in modo da garantire una sufficiente remunerazione agli investitori, tenendo conto anche del rischio d'impresa, mentre il tasso di attualizzazione del sovrareddito è stato fissato nella misura del 7,5%.

MILAN DAVIDE  
Dottore Commercialista

Il tasso d'interesse normale "i" applicato al valore del capitale netto rettificato, esprime una misura giudicata soddisfacente, nei limiti della norma. Nel nostro paese i tassi di rendimento giudicati normali, nel settore che ci interessa, tenuto conto della modesta remunerazione di investimenti alternativi (titoli di Stato, ecc.), si aggirano intorno al 7 %.

Per quanto riguarda il tasso di attualizzazione "i'", si assume un tasso pari al 7,50% che corrisponde sostanzialmente al tasso normale maggiorato del tasso d'inflazione ipotizzabile.

capitale economico

Le considerazioni qui espone e le scelte relative - evidenziate nella tabella - portano alle seguenti stime del valore qui sotto riportate:

**Periodo di 3 anni**

periodo	3 anni	n
tasso di rendita cap.	7,00%	i
tasso di attualizzazione	7,50%	i'
	44.675,31	K
reddito medio	361,16	R
<b>Valore</b>	<b>Euro 37.481,97</b>	

**Periodo di 5 anni**

periodo	5 anni	n
tasso di rendita cap.	7,00%	i
tasso di attualizzazione	7,50%	i'
capitale economico	44.675,31	K
reddito medio	361,16	R
<b>Valore</b>	<b>Euro 33.483,95</b>	

MILAN DAVIDE  
Dottore Commercialista

Periodo di 10 anni

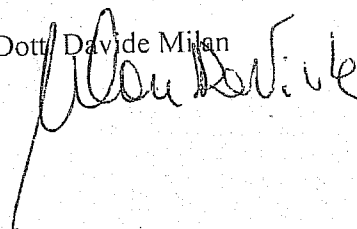
periodo	10 anni	n
tasso di rendita cap.	7,00%	i
tasso di attualizzazione	7,50%	i'
capitale economico	44.675,31	K
reddito medio	361,16	R
Valore	Euro 25.688,51	

6. CONCLUSIONI

Tenuto conto delle considerazioni e delle stime effettuate nella presente perizia si attesta che il valore del coacervo dei beni organizzati oggetto della concessione demaniale della Berti srl alla data del 31 ottobre 2018 ammonta, in dipendenza dei criteri che si vorranno utilizzare e tenuto conto che il puro valore di smobilizzo dei beni ammonta ad € 37.481,97, ad € 33.483,95, € 25.688,51 in dipendenza del riferimento a 3, 5 o 10 anni assunti quale parametro di riferimento.

Rosolina 16 Novembre 2018. *iniz. ADP/A 16 novembre 2018*

Dott/ Davide Milan



Repertorio n. 42589

**VERBALE DI ASSEVERAZIONE DI PERIZIA**  
REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemiladiciotto, il giorno sedici del mese di novembre (16.11.2018), in Adria, Piazza Garibaldi n.11, nel mio Studio. Innanzi a me, dottor Livio Penzo, Notaio in Adria ed iscritto presso il Collegio del Distretto Notarile di Rovigo, è presente il Dottor **MILAN DAVIDE**,  
con studio professionale a Rosolina (RO)

iscritto all'ordine del Dottori Commercialisti di Rovigo al n.148/A, revisore contabile ai sensi del D.Lgs. 27 gennaio 1992, N.88 con decreto ministeriale del 23 luglio 2002 pubblicato nella G.U. supplemento n.60 del 30 luglio 2002, n. progressivo 126463.

Detto comparente, avente piena capacità di agire, della cui identità personale io notaio sono certo, il quale mi ha presentato la relazione peritale che precede, in ottemperanza all'incarico ricevuto

della società BERTI SRL,  
con sede in Rosolina (RO), Viale dei Pini n. 23, codice fiscale e numero Registro Imprese 03185440272, numero REA RO 131746, chiedendo di asseverarla con giuramento.

Aderendo alla richiesta ammonisco a sensi di legge il Comparente il quale presta quindi il giuramento di rito ripetendo la formula "Giuro di aver bene e fedelmente adempiuto le funzioni affidatemi al solo scopo di far conoscere la verità".

Richiesto io Notaio ho redatto il presente verbale stampato a norma di legge da persona di mia fiducia e da me completato a mano, per fogli uno e facciate una. Di esso ho dato lettura al comparente il quale l'ha approvato e confermato e lo sottoscrive in calce con me Notaio alle ore *dieci*  
*e quindici veri copie.*

*Livio Penzo*

*[Signature]*

*[Signature]*

